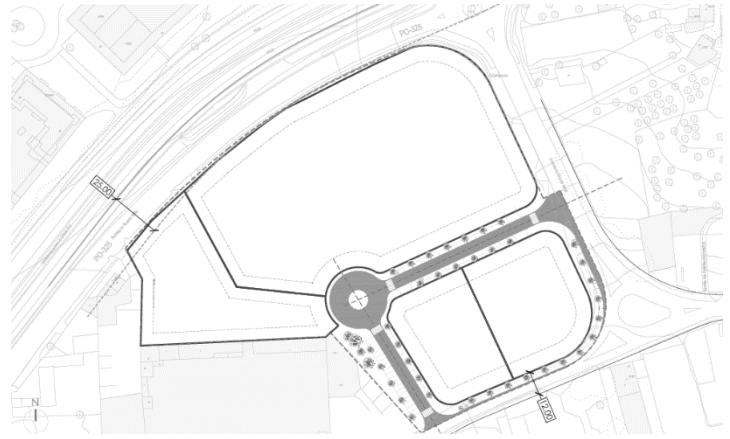


P0504

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

UE-IND-II-04 "SAN ANDRÉS DE COMESAÑA"



PROYECTO DE
COMPENSACIÓN

ÁMBITO UE-IND-II-04
SAN ANDRÉS DE COMESAÑA

V I G O

ABRIL

2024

PEDRO DE LA PUENTE CRESPO
a r q u i t e c t o

Rua Doctor Cadaval 2, 3ºG 36202 Vigo - email: delapunte@coag.es - telf. 629 85 49 40



I. MEMORIA

II. PLANOS

- + *Plano de situación sobre cartografía oficial*
- + *Plano de situación sobre ortofoto*
- + *Plano de situación sobre planeamiento*
- + *Plano de fincas resultantes*
- + *Plano de replanteo de fincas resultantes*
- + *Plano de cesiones*

III. ANEXOS

Anexo 01. Certificaciones del Registro de la propiedad

Anexo 02. Acuerdo entre Global Fitness Sport, S.L. y Marrubio Inversiones, S.L.

Anexo 03. Acuerdo de gestión urbanística suscrito entre Global Fitness Sport, S.L. y Dalphi Metal España, S.L.



I. MEMORIA



ÍNDICE

01	PROMOTOR Y REDACTORES	5
01.1	PROMOTOR	5
01.2	EQUIPO REDACTOR	5
02	OBJETO DEL DOCUMENTO	5
02.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
02.2	SISTEMA DE ACTUACIÓN	6
03	ANTECEDENTES	6
03.1	PLANEAMIENTO GENERAL	6
03.2	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	6
03.3	NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL EN TRAMITACIÓN	7
03.4	CONSIDERACIONES DEL PERI 2023	7
03.5	MARCO LEGAL	24
04	ÁMBITO DEL PROYECTO	24
04.1	PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO EN EL AÑO 2002	25
04.2	PROYECTO DE COMPENSACIÓN PRESENTE	25
05	RELACIÓN DE PARCELAS, PROPIETARIOS Y DERECHOS	26
05.1	RELACIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN	26
05.2	RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	34
05.3	CARGAS Y DERECHOS	35
05.4	PARCELAS RESERVADAS PARA SU ENAJENACIÓN	38
05.5	VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES	38
06	CRITERIOS APLICADOS	38
06.1	CRITERIOS RESPECTO DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	38
06.2	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	39
06.3	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	41
06.4	CRITERIOS EN LA CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	42
07	DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	43
07.1	PARCELAS DE CARÁCTER LUCRATIVO	43
07.2	PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS	47
07.3	CORRESPONDENCIA	49
08	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	50
08.1	ESTIMACIÓN DE GASTOS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD	50
08.2	DISTRIBUCIÓN DE LOS GATOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	50
09	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN	51

01 PROMOTOR Y REDACTORES

01.1 PROMOTOR

El Proyecto de Compensación se elabora a instancia de la Junta de Compensación U.E. Industrial II-04 San Andrés de Comesaña.

01.2 EQUIPO REDACTOR

Se redacta el presente proyecto de compensación PERI UE Industrial II-04 por parte del Arquitecto Pedro de la Puente Crespo, formando parte del equipo redactor:

- + Pedro de la Puente CrespoArquitecto director
- + Alejandro Oitavén LorenzoArquitecto
- + Francisco Javier García Martínez..... Abogado
- + Diana Rodríguez Domínguez Abogada

02 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento consiste en el proyecto de compensación que comprende el ámbito correspondiente al plan especial de reforma interior (PERI) de la Unidad de Ejecución (U.E.) Industrial (IND) II-04, en San Andrés de Comesaña, Navia, en el municipio de Vigo (provincia de Pontevedra).

Su objetivo es el de transformar el parcelario original, adaptándolo a la zonificación de la ordenación detallada prevista en el PERI de la UE -IND II- 04, que fue aprobada definitivamente por el Concello de Vigo en sesión ordinaria de 31 de julio de 2023 (Diario Oficial de Galicia de 5 de octubre de 2023; Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 20 de diciembre de 2023).

Destacaremos aquí que el 11 de abril de 2002 ya se había aprobado definitivamente un proyecto de compensación de esta unidad de ejecución -siendo objeto de una modificación aprobada en fecha 24 de octubre de 2002-. Por lo tanto, cuando en el presente "nuevo" proyecto de compensación hablamos de parcelario original o parcelas de origen, nos estamos refiriendo a las parcelas que en aquel proyecto de compensación del año 2002 eran las parcelas de resultado.

02.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito territorial objeto del presente proyecto de compensación de suelo urbano no consolidado se refleja en la documentación gráfica que forma parte de este documento, con una superficie total de 28.676 m².

Sus linderos son los siguientes: Norte: Avenida Ricardo Mella; Sur: Camino del Caramuxo y parcela catastral 0230811NG2703S0001PE; Este: Avenida Ricardo Mella; Oeste: Parcelas catastrales 0230826NG2703S0001EE, 0230811NG2703S0001PE y 0230813NG2703S0001TE.

02.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, regulado en los artículos 122 y siguientes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), y en los artículos 298 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, RLSG).

03 ANTECEDENTES

03.1 PLANEAMIENTO GENERAL

El instrumento de planeamiento general aplicable en el término municipal de Vigo es el plan general de ordenación urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 29 de abril de 1993 (Diario Oficial de Galicia de 10 de mayo de 1993; Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 14 de julio de 1993), debido a que el plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente en el año 2008 fue anulado en sede judicial (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2015; recurso de casación 1658/2014).

Debido a la declaración de nulidad del Ordenación Municipal de Vigo PXOM-08 según Recurso casación núm. 1658/2014, y en la medida en que este ámbito no se incorpora al Instrumento de Ordenación Provisional del municipio de Vigo, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2019, en el término municipal de Vigo (y respecto a estos concretos terrenos) mantiene su vigencia el Plan General De Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 29 de abril de 1993 (Diario Oficial de Galicia de 10 de mayo de 1993; Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 14 de julio de 1993) junto con el *Instrumento de Medidas Provisionales de Ordenación previsto en el artículo 88 de la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación*>>, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2019 (Diario Oficial de Galicia de 26 de agosto de 2019; Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 20 de septiembre de 2019).

El referido PGOU de 1993 delimitó la unidad de ejecución UE II-04 Industrial San Andrés de Comesaña, a desarrollar mediante un estudio de detalle.

03.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados para este ámbito han sido:

- El 26 de junio de 2000 fue aprobado definitivamente el estudio de detalle de esta unidad de ejecución, publicándose en el BOP de Pontevedra de 1 de septiembre de 2000.
- El 31 de julio de 2023 obtuvo aprobación definitiva el plan especial de reforma interior (PERI), siendo publicado en el BOP de Pontevedra de 20 de diciembre de 2023.

Como antes se expuso, el PXOM de 1993 delimitó la unidad de ejecución UE II-04 Industrial San Andrés de Comesaña, a desarrollar mediante un estudio de detalle.

Sin embargo, la hoy vigente legislación urbanística atribuye a los estudios de detalle un alcance y objetivos muy limitados; y entre ellos no se encuentran los de establecer la ordenación detallada de un ámbito, ni la de modificar la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento general. En ese contexto, se tramitó el PERI que obtuvo aprobación definitiva en el año 2023.

03.3 NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL EN TRAMITACIÓN

Actualmente, se encuentra en proceso de tramitación el documento de revisión del PXOM de Vigo, que ha obtenido ya su aprobación provisional el pasado 28 de diciembre de 2023.

En el documento de revisión del PXOM aprobado provisionalmente este ámbito se clasifica como un ámbito de suelo urbano no consolidado, área de planeamiento incorporado (API – 605). Se establece específicamente que el ámbito seguirá desarrollándose según las determinaciones establecidas en su instrumento de desarrollo (PERI UE Industrial II-04), remitiéndose el documento de revisión del PXOM a efectos de su ordenación a lo previsto en dicho PERI, incluidas sus posibles modificaciones puntuales y otras incidencias que puedan constatarse en el futuro.

03.4 CONSIDERACIONES DEL PERI 2023

03.4.1.1 NATURALEZA DEL PERI

El PERI UE Industrial II-04 se formula con la finalidad de modificar la ordenación detallada establecida por el PXOU 1993 y el Estudio de Detalle aprobado el 26 de junio de 2000.

El presente PERI tiene naturaleza de instrumento de planeamiento de desarrollo previsto en el artículo 72 de la LSG.

03.4.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL

Este PERI se desarrolla en el ámbito UE Industrial II-04, indicando su delimitación en la planimetría que forma parte del presente documento, con una superficie total de 28.676 m².

03.4.1.3 DOCUMENTOS DEL PERI

El PERI UE Industrial II-04 consta de los siguientes documentos:

- MEMORIA INFORMATIVA, documento de caracterización y valoración del medio que justifica la conveniencia y oportunidad del PERI.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA, documento en el que se enumeran los objetivos a alcanzar con la aplicación del PERI, y se definen los criterios para conseguir los objetivos fijados y se describe la propuesta de ordenación y las actuaciones concretas para lograr tales objetivos, así como el plazo para su ejecución.
- NORMATIVA, documento que recoge las disposiciones que resultan de aplicación a los terrenos situados en el ámbito.

- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, documento que recoge una estimación de actuaciones y plazos para lograr los objetivos fijados y el coste estimativo de los mismos.
- PLANOS.

03.4.1.4 INTERPRETACIÓN DEL PERI

La interpretación del contenido del PERI debe hacerse considerando el documento como un todo unitario. En el supuesto de que se produjesen interpretaciones contradictorias o discordancias entre la documentación escrita y gráfica prevalecerá la escrita, y en caso de contradicciones entre las normas de protección y las de ordenación, se adoptará la interpretación que implique el mayor grado de protección.

Si bien es de aplicación el PXOU 1.993 en el ámbito, todas las alusiones que se recogen en esta normativa al Instrumento de Ordenación Provisional (IOP) se incorporan como determinaciones propias del PERI, de conformidad con lo permitido por el artículo 65 de la LSG.

En lo no previsto expresamente en el PERI, se aplicará el PXOU 1993.

03.4.1.5 VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PERI

Las disposiciones de este PERI serán vinculantes desde su entrada en vigor.

Los documentos 1. Memoria Informativa, 2. Memoria Justificativa, D. Estrategia de actuación y estudio económico-financiero, son de carácter meramente informativo y justificativo, así como los Planos de Información.

Los documentos 3. Normativa y Planos de Ordenación tienen carácter vinculante.

03.4.1.6 DEFINICIONES

Para los efectos de la presente normativa, los términos relativos a las condiciones de parcelas, parámetros edificatorios de posición, ocupación, edificabilidad, volumen, calidad e higiene, así como otros términos técnicos propios de la disciplina urbanística serán los comprendidos en la normativa urbanística del IOP en vigor en el Municipio, normalmente compendiadas en el apartado: Normas Generales de Edificación.

03.4.1.7 CONDICIONES GENERALES DE USO

En lo referente a las condiciones generales de uso, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística del IOP: Normas Generales de Uso. La regulación pormenorizada de usos para cada parcela o zona se establece a través de las correspondientes ordenanzas en el presente Plan Especial.

03.4.1.8 LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DEL RUIDO

Para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica

estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Como medida preventiva se establece la realización de un estudio acústico detallado de cada una de las actividades que se vayan a implementar en los sectores del PERI con el objetivo final de evitar que generen al ambiente exterior niveles de ruido que provoquen un aumento de los niveles preexistentes.

03.4.1.9 MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL PAISAJE

En el proyecto de construcción, las edificaciones utilizarán materiales y tipologías constructivas no discordantes y se atenderá a la Guía de color y materiales de Galicia para su definición.

La tipología de la construcción incluirá estructuras, volúmenes edificatorios, publicidad, cartelería y señalización que resulten integrados en el entorno circundante.

03.4.1.10 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA VEGETACIÓN

En el diseño del ajardinamiento se potenciará el uso de especies autóctonas y líneas de diseño acordes con el entorno próximo.

El proyecto básico y/o de ejecución incluirá un Anexo de Integración Paisajística y Ajardinamiento que:

- 01 Identifique la presencia de ejemplares singulares de vegetación existente en la parcela que se considere necesario conservar y/o trasplantar, planificando las operaciones a realizar en cada caso.
- 02 Incluya un programa de erradicación de especies invasoras.
- 03 Justifique la previsión de ajardinamiento descrita en las ordenanzas.

03.4.1.11 NORMATIVA SOBRE AVIACIÓN CIVIL

Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que se dictara a tales efectos solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo señaladas en el plano de ordenación correspondiente que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe exceder ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, finales decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto hizo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación [postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidos las grúas de construcción y similares)] o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

03.4.1.12 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LOS ACCESOS DESDE LA CARRETERA PO-325

Queda prohibida la creación de cualquier acceso desde las parcelas del ámbito a la carretera autonómica PO-325.

03.4.1.13 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LAS PARCELAS DEL ÁMBITO

Las parcelaciones y segregaciones de parcelas lindantes con la carretera autonómica PO325, están sujetas al deber de obtener la correspondiente autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de la mencionada autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación o segregación en su caso.

03.4.1.14 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable será un atributo de cada parcela y se obtendrá por aplicación de las condiciones establecidas en los planos de ordenación y las ordenanzas específicas asociadas a cada parcela. La superficie construida en el subsuelo y destinada a aparcamientos o a instalaciones de servicio, no se contabilizará como parte de dicho volumen máximo edificable.

ALTURAS

Las alturas, así como los criterios de medición de alturas, son un atributo particular de cada una de las ordenanzas. Por encima de la altura máxima, salvo determinación expresa en la ordenanza correspondiente, sólo se permitirán las construcciones recogidas en la normativa urbanística del IOP. Se permite, y asimismo se recomienda, la utilización de cubiertas planas y ajardinadas.

POSICIÓN RELATIVA DE LA EDIFICACIÓN. OCUPACIÓN MÁXIMA

Las alineaciones son indicadas en los planos de ordenación. A efectos de retranqueos, serán consideradas como alineaciones de viales. Será posible establecer retranqueos a las alineaciones según las condiciones específicas de cada ordenanza particular. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante en cada una de las parcelas se limitará de acuerdo con las disposiciones sobre separaciones mínimas a linderos en función de la altura que son propias de cada ordenanza.

Las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas y podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos y retranqueos siempre que cumplan con las condiciones de ajardinamiento y las establecidas en el IOP.



03.4.2 ORDENANZAS REGULADORAS DEL PERI 2023

A continuación, se muestran las áreas grafiadas en el parcelario con las ordenanzas reguladoras resultantes:

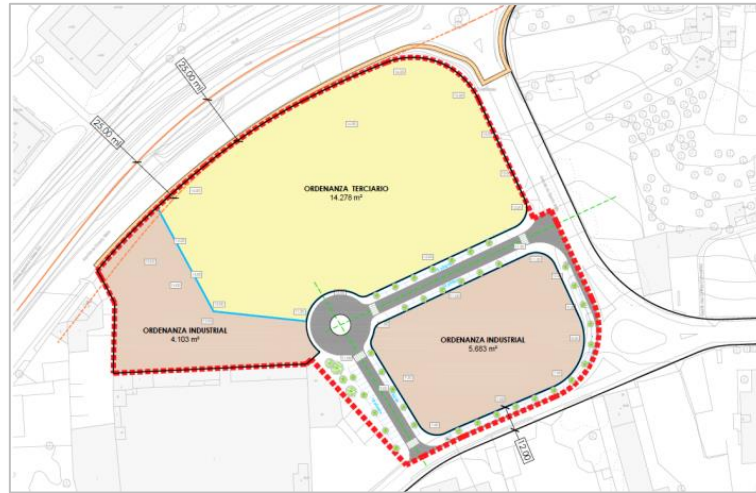


Imagen 1. Ordenanzas reguladoras resultantes

Las parcelas definidas por el Plan Especial sirven a los efectos de fijar las condiciones de ordenación de los suelos con aprovechamiento lucrativo, de las dotaciones y los espacios libres públicos o privados.

El cumplimiento de las determinaciones de dichas ordenanzas en ningún caso exime del cumplimiento de la normativa sectorial.

Las parcelas incorporadas en el presente plan son de carácter orientativo, ya que podrán sufrir modificaciones por motivo del proyecto de compensación, que establecerá las parcelas de resultado (reparcelación), sin que pueda afectar al aprovechamiento urbanístico de cada zona/manzana de ordenanza.

03.4.3 ORDENANZA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

03.4.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

01. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas grafiadas en los planos de ordenación Pormenorizada con "ORDENANZA INDUSTRIAL".
02. Las edificaciones responderán a la tipología de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.
03. Su uso característico es lo de Industrial, Clase Industria Común y Almacenes.
04. Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso industrial a edificaciones en parcelas del Suelo Urbano.

03.4.3.2 OBRAS ADMISIBLES.

01. Se admite en el ámbito de la zona de ordenanza todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva planta.

03.4.3.3 PARCELA MÍNIMA.

01. Se entiende por parcela mínima cualquier parcela suficientemente documentada como tal, por cualquier medio admitido en derecho, existente o agrupación de y que por su extensión y forma permita desarrollar una actividad de uso terciario respetando las restantes condiciones generales de la Ordenanza con las siguientes condiciones:
- Que no tenga la condición de parcela inedificable en aplicación de las condiciones del *Artículo 5.2.10 del IOP, Parcelas inedificables*
 - Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones de *reserva aparcamiento* por razón del uso. Esta dotación se podrá resolver por la adquisición de plazas de aparcamiento situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros siempre y cuando no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes de otras edificaciones. Habrá de inscribirse esta vinculación en el registro de la propiedad tras la compra de éstas.
 - Deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros.
 - El índice de edificabilidad máximo resultante en cada parcela será el asignado en el nuevo Proyecto de Compensación que se redactará posteriormente a la aprobación de este Plan Especial.
02. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación si se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

03.4.3.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS.

01. Para efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, deberán respetarse las condiciones requeridas en esta ordenanza, según el Grado y características expresados en el cuadro siguiente:

PARCELA MÍNIMA	FRENTE DE PARCELA	TIPOLOGÍA
1.000 m ²	≥ 25m	aislada

02. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.
03. La edificación que, en principio, se defina como aislada podrá adosarse a un lindero medianero en las condiciones que más adelante se definen.

03.4.3.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

01. Las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad neta de parcela y condiciones de la edificación serán las siguientes:

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
70%	Se asignará a cada parcela en función del nuevo P. de compensación.

02. La ocupación de planta baja sólo podrá ocupar toda la parcela si en la alineación trasera existiera otra edificación que alcanzará el límite, en otro caso

se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros que no darán derecho a edificabilidad. Podrán aplicarse las condiciones del Artículo 5.3.11 Adosamiento a linderos laterales del IOP, para lo posible adosamiento a la medianera del fondo de parcela. Nunca se podrá superar la edificabilidad asignada en el nuevo Proyecto de Compensación.

03. Para el cómputo del porcentaje de ocupación de la edificación se considerará la de la planta baja más la proyección de la planta primera. Todos los espacios cubiertos computan como ocupación menos los aleros.
04. Los cuerpos volados computarán, y, además, como fachada a efectos de retranqueos será la del cuerpo volado.
05. En cualquier caso, se determina que el derecho edificatorio resultante calculado para el conjunto de la zona de la Ordenanza Edificación Industrial será como máximo de 14.624,76 que podrán destinarse a uso industrial o a otros usos compatibles.

03.4.3.6 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

01. El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de ocho metros (8m).
02. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga, pero no podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos.
03. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (3) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto al ajardinamiento de la parcela.

03.4.3.7 SEPARACIÓN A LINDEROS

01. Los retranqueos a los linderos laterales y de fondo serán mayores o iguales a seis (6) metros.
02. La edificación podrá adosarse a uno o a dos de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto unitario.
 - b. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este supuesto el compromiso deberá recogerse mediante anotación marginal permanente en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar las edificaciones de acuerdo con un proyecto conjunto.
03. En caso de que una de las parcelas colindantes a la finca sobre la que se pretenda edificar presente una medianera vista, la nueva edificación deberá tapar la medianera existente, sin crear nueva o mayor medianera sobre las fincas colindantes, según la regulación del Artículo 5.3.11 Adosamiento a linderos

laterales, de las Normas Urbanísticas del IOP, con la única excepción de que el edificio medianero sea de Ordenanza o uso residencial.

03.4.3.8 USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

01. Se dejará un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permitir el paso de vehículos de bomberos.
02. Las operaciones de carga y descarga deberán desarrollarse en el interior de la parcela.

EN LA ALINEACIÓN EXTERIOR

PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos

EN LINDEROS LATERALES Y FONDO

PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Carga y descarga*	Obstaculizar el paso de vehículos
Instalaciones auxiliares**	Construcciones auxiliares
Aparcamiento	Depósito de residuos no controlados

*Las operaciones de carga y descarga deberán desarrollarse en el interior de la parcela.

**Se dejará un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permitir el paso de vehículos de bomberos.

03.4.3.9 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

01. Cuando en una parcela existan varias edificaciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

02. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

03.4.3.10 PATIOS INTERIORES.

01. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesaria la apertura de patios interiores sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una dimensión igual o superior a los siguientes valores:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

02. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.
03. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de la dimensión de las luces rectas.

03.4.3.11 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA.

01. La altura de la edificación se medirá en los términos expresados por el Artículo 5.3.4 Cota de origen y referencia de las Normas Urbanísticas del IOP o cualquier normativa que la sustituya.
02. Por razón de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta a altura reguladora del Grado correspondiente. Todo eso con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.
03. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, con los escalonamientos que para la tipología de edificación aislada se establece en el citado Artículo 5.3.4. del IOP.
04. Las edificaciones en alineación de calles, Grado 6º, se medirán, asimismo, según los criterios del citado artículo 5.3.4.
05. En los casos en que por la particularidad de estos edificios sea necesario efectuar explanaciones, los posibles muros de contención que se realicen deberán estar retranqueos de los linderos de las fincas colindantes al menos un tercio de la altura de los mismos.

03.4.3.12 ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

01. Las condiciones de altura serán las de un máximo de tres (3) plantas y 15 m de altura máxima.
02. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos aislados de instalaciones indispensables al proceso industrial, que en ningún caso superen el cinco (5) por ciento de la superficie de ocupación, así como los elementos de publicidad y nombre de la empresa. Unos y otros deberán estar incluidos en el Proyecto de la edificación original o ser objeto de solicitud de licencia o autorización independiente, con presentación de alzados adecuados para permitir la emisión de los necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas colindantes.
03. Dichos elementos deberán situarse a una distancia superior a su exceso de altura sobre la máxima autorizada de todos los linderos de la superficie edificada.

03.4.3.13 MEDICIÓN DE LA ALTURA.

01. La altura de la edificación se medirá respeto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según el dispuesto en el Artículo 5.6.12 Plantas de las Normas Urbanísticas del IOP.

03.4.3.14 ALTURA DE PISOS.

01. La altura mínima de pisos se fija en:

PLANTA BAJA	PLANTA TIPO
Cuatro metros ($\geq 4m$)	Tres metros ($\geq 3m$)
Paso vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos

03.4.3.15 SALIENTES PERMITIDOS.

01. No se permiten vuelos sobre la alineación de viario que da frente a la carretera autonómica PO-325.
02. Para el resto de las alineaciones, se permiten vuelos y cuerpos volados sin más limitación que la que se deriva de la aplicación del *Artículo 5.6.15 Salientes o vuelos en fachadas del IOP*.

03.4.3.16 UTILIZACIONES BAJO RASANTE.

01. Podrán realizarse cuántos sótanos sean necesarios para el uso de la actividad o para aparcamiento de vehículos.
02. Todos los usos que se desarrollen en sótanos o semisótanos computarán para los efectos del aprovechamiento o edificabilidad establecida para la parcela, excepto los destinados a plazas de aparcamiento o rampas de acceso a las mismas.
03. Las ocupaciones bajo rasante mantendrán los porcentajes de ocupación establecida en el Artículo
04. 8.12.5 Condiciones de aprovechamiento y edificación, incluso para el uso de Garaje-Aparcamiento del IOP.

03.4.3.17 CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE A FUEGO.

01. Con independencia del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, la edificación, o conjunto de edificios si existe adosamiento a uno o más linderos, dejará en su perímetro una banda pavimentada de tres metros para acceso de vehículo de extinción de incendios, permitiendo la maniobra de dicho vehículo.
02. Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.
03. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre, pero sin ocupar el paso establecido en el punto anterior.

03.4.3.18 CONDICIONES HIGIÉNICAS.

01. Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial o en fachada no visible desde la vía pública.

03.4.3.19 RESERVA DE APARCAMIENTOS.

01. Deberá reservarse una (1) plaza de aparcamiento por cada por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
02. Para restaurantes y cafeterías en parcelas industriales se deberá reservar en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de instalación de uso público.

03.4.3.20 PAVIMENTACIÓN Y AJARDINAMIENTO.

01. Deberá garantizarse de acuerdo con el siguiente estándar en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación o por sus instalaciones:
 - a. Al menos el 50% del total de estos espacios se resolverá con un pavimento filtrante.
 - b. El 20% del total de estos espacios libres se dejará como zona verde.
 - c. En los tres primeros metros más cercanos al vial se realizará la plantación de una hilera de árboles en cercanía a las líneas de cierre de la parcela, con una dotación mínima de un (1) árbol por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela.
02. Si en el interior de la parcela se establece aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas en proporción no inferior a un árbol por cada cuatro plazas.
03. La anterior condición podrá rebajarse al cincuenta (50) por ciento, cuando la plantación deba hacerse en jardineras situadas sobre el pavimento por existir aparcamiento subterráneo en la planta inmediata inferior a la de superficie.

03.4.3.21 CIERRES DE LAS PARCELAS.

01. Linderos exteriores. Se recomienda la utilización de cierres vegetales de baja altura (arbustos). Sólo se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cierres siempre que no superen los tres metros de altura total, con una base maciza de 0,5 m como máximo siendo el resto permeable visualmente.
02. A linderos laterales y traseros. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se permiten otros tipos de cierre siempre que no superen los dos metros de altura total.

03.4.3.22 RÉGIMEN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE LOS ESTABLECIDOS EN EL I.O.P.

01. Los usos existentes en zonas de Situación de Tolerancia quedarán en condiciones de fuera de Ordenanzas en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del IOP en vigor

USO CARACTERÍSTICO:

- Industrial en las Clases de Industria Común y Almacenes en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES EN EL MISMO EDIFICIO O EN EDIFICIO INDEPENDIENTE:

- Terciario General, Clase Comercio:
Ligado a la actividad Industrial o de almacenamiento. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento

independiente de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

- Terciario General, Clase Oficinas:
Ligadas a la actividad Industrial o Almacenamiento. Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:
Ligados a la actividad Industrial o almacenamiento. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo, hospedaje ni música distinta de la de carácter ambiental, hilo musical u otra análoga.
- Dotacional
Ligado a la actividad industrial o de almacenamiento. Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.
- Garaje-Aparcamiento:
Aparcamiento Privado al servicio de otros usos de los locales del edificio en que estén situados, incluyendo aquellos dedicados a su explotación económica independiente. Se localizarán en las plantas sobre rasante, sótanos o semisótanos, o cubiertas, de edificios destinados a otros usos, o bajo espacios libres de parcela de uso privada o público y propiedad privada cuando la ordenanza particular de cada zona así lo autorice.

Se incluyen los aparcamientos de titularidad privada y uso y destino público, con el carácter de Uso Colectivo.
- Usos Tolerados:
Los existentes hasta que se lleven a cabo obras de mantenimiento o reforma que obliguen a la adaptación del uso.

USOS PERMITIDOS EN PARCELAS NO EDIFICADAS O SOLO PARCIALMENTE EDIFICADAS.

01. Se autorizan almacenamientos al aire libre, con ocupaciones máximas propias de la edificación, de elementos o materiales tales como:
 - a. Áridos
 - b. Materiales de construcción. Casetas y caravanas.
 - c. Contenedores.
 - d. Contenedores de obra.
 - e. Otros.
02. La altura del material almacenado no podrá superar la altura permitida para la edificación según Grado de Ordenanza.
03. Las Centrales de Hormigonado que por sus condiciones de uso exigen alturas y movimientos de materiales propios sólo se podrán instalar en polígonos industriales, en parcelas que no sean colindantes con otras de uso no industrial.

USOS PROHIBIDOS:

01. Los restantes.

03.4.4 ORDENANZA EDIFICACIÓN TERCIARIA

03.4.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

01. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como "ORDENANZA TERCIARIO".
02. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.
03. Su uso Característico es el Terciario General en todas las sus Clases y Categorías.
04. Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a las edificaciones en parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas en las que cabe concebir el comercio, aunque esté asociado a otros usos terciarios, como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

03.4.4.2 OBRAS ADMISIBLES.

01. Se admite en el ámbito de la zona de ordenanza todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva planta.
02. Las obras de demolición total sólo podrán solicitarse y concederse si van acompañadas simultáneamente de solicitud de licencia de nueva planta.

03.4.4.3 PARCELA MÍNIMA.

01. Se entiende por parcela mínima cualquier parcela suficientemente documentada como tal, por cualquier medio admitido en derecho, existente o agrupación de y que por su extensión y forma permita desarrollar una actividad de uso terciario respetando las restantes condiciones generales de la Ordenanza con las siguientes condiciones:
 - a. Que no tenga la condición de parcela inedificable en aplicación de las condiciones del *Artículo 5.2.10 del IOP, Parcelas inedificables*
 - b. Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones de *reserva aparcamiento* por razón del uso. Esta dotación se podrá resolver por la adquisición de plazas de aparcamiento situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros siempre y cuando no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes de otras edificaciones. Habrá de inscribirse esta vinculación en el registro de la propiedad tras la compra de éstas.
 - c. Deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros.
 - d. El índice de edificabilidad aplicable será el asignado en el nuevo Proyecto de Compensación.
02. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación si se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

03.4.4.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS.

04. Para efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, así como las condiciones de forma de la parcela, deberán respetarse las condiciones requeridas en esta ordenanza, que se especifican a continuación:

PARCELA MÍNIMA	FRENTE DE PARCELA	TIPOLOGÍA
1.000 m ²	≥ 25m	aislada

05. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.
06. La edificación que, en principio, se defina como aislada podrá adosarse a un lindero medianero en las condiciones que más adelante se definen.

03.4.4.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

01. En esta Ordenanza, las condiciones de ocupación y el índice de edificabilidad son los siguientes:

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
70%	Se asignará a cada parcela en función del nuevo P. de compensación

02. Para el cómputo del porcentaje de ocupación de la edificación se considerará la de la planta baja más la proyección de la planta primera. Todos los espacios cubiertos computan como ocupación menos los aleros. Los cuerpos volados computarán, además, como fachada a efectos de retranqueos será la del cuerpo volado.
03. La ocupación bajo rasante no podrá superar la máxima autorizada sobre rasante en más de un veinte por ciento (20%).
04. En cualquier caso, se determina que el derecho edificatorio resultante calculado para el conjunto de la zona de la Ordenanza Edificación Terciaria será como máximo de 14.051,24 m² que podrán destinarse a un uso comercial o usos compatibles, debiendo destinarse la edificabilidad restante a uso industrial y compatibles.

03.4.4.6 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR.

01. El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de ocho metros (8m).
02. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga, pero no podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos.
03. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (3) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto al ajardinamiento de la parcela.

03.4.4.7 SEPARACIÓN A LINDEROS.

01. Los retranqueos a los linderos laterales y de fondo serán mayores o iguales a seis (6) metros.

01. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral, de acuerdo con las determinaciones del adosamiento de las Normas Urbanísticas en vigor del IOP.
02. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianeras, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio como la solución de diseño y construcción del mismo no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. La solicitud de licencia de obras deberá, si fuera posible, especificar el destino preciso del edificio. En caso contrario, cuando sea conocido, un presunto riesgo de la actividad que en su momento se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de la actividad.
03. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto de los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos las condiciones de separación que se establecen en el presente Artículo.

03.4.4.8 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

01. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida en las Normas Urbanísticas vigentes del IOP o cualquiera que la sustituya.

03.4.4.9 PATIOS INTERIORES.

01. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesaria la apertura de patios interiores sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una dimensión igual o superior a los siguientes valores:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

02. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.
03. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de la dimensión de las luces rectas.

03.4.4.10 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA.

01. La altura de la edificación se medirá en los términos expresados como Cota de origen y referencia de las Normas Urbanísticas del IOP en vigor o cualquiera que la sustituya.
02. Por razón de las pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta a altura reguladora del Grado correspondiente. Todo eso con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.
03. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, con el escalonamiento que para la tipología de edificación aislada se establecen en la Normativa del IOP en vigor.

04. En los casos en que por la particularidad de estos edificios sea necesario efectuar explanaciones, los posibles muros de contención que se realicen deberán estar retranqueos de los linderos de las fincas colindantes al menos un tercio de la altura de los mismos.

03.4.4.11 ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

01. La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.
02. Por encima de la altura se podrán autorizar los elementos de instalaciones indispensables a la actividad.
03. Se permiten báculos de publicidad de altura máxima quince (15) metros y dimensión del rótulo que sea inscribible en un círculo de cinco (5) metros. Deberán estar incluidos en el Proyecto de la edificación original o ser objeto de solicitud de licencia o autorización independiente, con presentación de alzados adecuados para permitir la emisión de los necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas colindantes.

03.4.4.12 MEDICIÓN DE LA ALTURA.

01. La altura de la edificación se medirá respeto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según el dispuesto en las Normas Urbanísticas del IOP en vigor

03.4.4.13 ALTURA DE PISOS.

01. La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y las plantas de pisos de tres (3) metros.

03.4.4.14 SALIENTES PERMITIDOS.

01. No se permiten vuelos sobre la alineación de viario que da frente a la carretera autonómica PO-325, en el
02. Para el resto de las alineaciones, se permiten vuelos y cuerpos volados sin más limitación que la que se deriva de la aplicación del *Artículo 5.6.15 Salientes o vuelos en fachadas del IOP*.

03.4.4.15 CONDICIONES HIGIÉNICAS.

01. Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial o en fachada no visible desde la vía pública.

03.4.4.16 RESERVA DE APARCAMIENTOS.

01. Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a uso comercial.

03.4.4.17 PAVIMENTACIÓN Y AJARDINAMIENTO.

04. Deberá garantizarse de acuerdo con el siguiente estándar en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación o por sus instalaciones:
 - a. Al menos el 50% del total de estos espacios se resolverá con un pavimento filtrante.

- b. El 20% del total de estos espacios libres se dejará como zona verde.
 - c. En los tres primeros metros más cercanos al vial se realizará la plantación de una hilera de árboles en cercanía a las líneas de cierre de la parcela, con una dotación mínima de un (1) árbol por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela.
05. Si en el interior de la parcela se establece aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas en proporción no inferior a un árbol por cada cuatro plazas.
06. La anterior condición podrá rebajarse al cincuenta (50) por ciento, cuando la plantación deba hacerse en jardineras situadas sobre el pavimento por existir aparcamiento subterráneo en la planta inmediata inferior a la de superficie.

03.4.4.18 RÉGIMEN DE USOS.

USO CARACTERÍSTICO: TERCIARIO GENERAL EN TODAS LAS SUS CATEGORÍAS.

La implantación del Uso Comercio destinado a una agrupación, o no de comercios con superficie de venta superior a 4.000m², y del Uso Recreativo Reunión en locales cerrados específicos, con asientos fijos, para su autorización deberá presentarse con carácter previo a la solicitud de licencia una Consulta Urbanística Especial en la que se exprese la configuración de la instalación, las previsiones de reservas de aparcamientos y los condicionantes necesarios para la atenuación, o eliminación del impacto medioambiental que puedan producir.

USOS COMPATIBLES EN EL MISMO EDIFICIO O EN EDIFICIO INDEPENDIENTE:

- Terciario Hostelero:
Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Terciario General:
Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Agrupación Comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Se consideran incluidos los comercios alimentarios de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie en una o varias entidades comerciales. Superficie total igual o inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
- Terciario General, Clase Oficinas:
Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:
Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.

Con las limitaciones establecidas en el punto "Terciario General"

- Dotacional
Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística que se toma como referencia (IOP) en vigor.
- Industrial
En Plantas Baja y Primera. Actividades industriales que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Abarca los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Industrial, Clase Almacenes
En plantas baja y primera. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos. Superficie máxima quinientos (500) metros cuadrados.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja y primera. 3
Aparcamiento Privado al servicio de otros usos de los locales del edificio en que estén situados, incluyendo aquellos dedicados a su explotación económica independiente. Se localizarán en las plantas sobre rasante, sótanos o semisótanos, o cubiertas, de edificios destinados a otros usos, o bajo espacios libres de parcela de uso privada o público y propiedad privada cuando la ordenanza particular de cada zona así lo autorice.
Se incluyen los aparcamientos de titularidad privada y uso y destino público, con el carácter de Uso Colectivo.
- Usos Tolerados:
Los existentes hasta que se lleven a cabo obras de mantenimiento o reforma que obliguen a la adaptación del uso.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

03.5 MARCO LEGAL

En el marco de la gestión urbanística de esta unidad de ejecución, el nuevo instrumento de planeamiento de desarrollo -el PERI de 2023- exige llevar a cabo una nueva gestión urbanística acorde con dicho instrumento.

Además, hay que tener en cuenta que la superficie de esta unidad de ejecución ordenada en el PERI de 2023 es de 28.676 m², inferior a los 30.996,17 m² de superficie delimitada por el proyecto de compensación aprobado en el año 2002, por lo que se hace necesaria la tramitación del presente proyecto de compensación.

Como ya se indicó en otro apartado, el parcelario original de este "nuevo" proyecto de compensación lo constituyen las parcelas que en aquel proyecto de compensación del año 2002 eran las parcelas de resultado.

04 ÁMBITO DEL PROYECTO

A fin de dotar al presente documento de la mayor claridad expositiva posible, consideramos oportuno dividir este apartado en dos epígrafes diferenciados:



- El que refleja la situación derivada del proyecto de compensación aprobado en el año 2002.
- El que refleja la nueva situación, resultante del PERI de 2023 y de este nuevo proyecto de compensación.

04.1 PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO EN EL AÑO 2002

El ámbito delimitado por el proyecto de compensación del año 2002 -que comprendía una superficie de 30.996,17 metros cuadrados (m²) y una edificabilidad de 102.486,82 metros cúbicos (m³)- es el que se refleja en el siguiente plano parcelario:

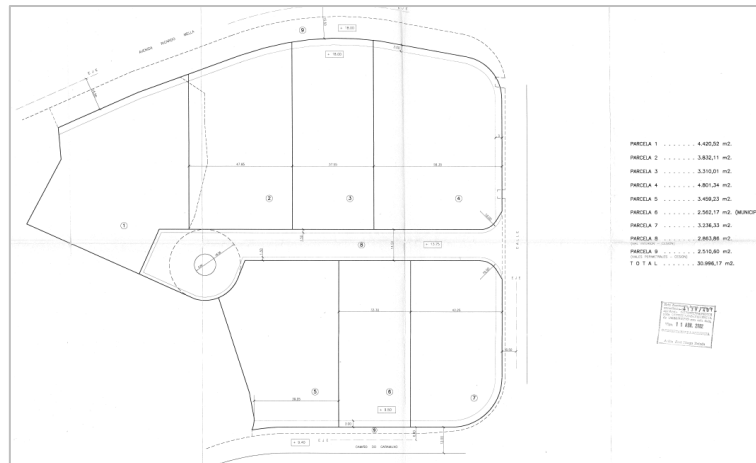


Imagen 2. Proyecto de compensación año 2.002

La parcela de resultado identificada como "Parcela 6" en el proyecto de compensación del año 2002, adjudicada al Concello de Vigo, fue transmitida por dicha Administración local a la mercantil "Peanut Inversiones, S.L." en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Vigo el 4 de abril de 2018 ante el notario D. José María Rueda Pérez (número de protocolo ochocientos cuarenta). El Concello de Vigo dejó así de ser propietario de la referida "Parcela 6" de resultado.

Posteriormente, dicha parcela fue transmitida por "Peanut Inversiones, S.L." a Marrubio Inversiones, S.L.", en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Oleiros el 26 de junio de 2019 ante el notario D. Rafael Benzo Sainz (número de protocolo mil ochocientos once), siendo esta entidad su actual titular (con las condiciones y requisitos que se derivan de la adjudicación de la parcela inicialmente pro parte de la Administración local a "Peanut Inversiones, S.L.").

Como ya se ha señalado en otros apartados del presente proyecto, las parcelas de resultado del proyecto de compensación del año 2002, pasan a ser las parcelas de origen de este nuevo proyecto de compensación derivado del PERI aprobado definitivamente el 31 de julio de 2023.

04.2 PROYECTO DE COMPENSACIÓN PRESENTE

El ámbito de la presente actuación se corresponde con la delimitación del PERI UE IND II-04 San Andrés de Comesaña aprobada por el Concello de Vigo el 31 de julio de 2023. Cuenta con una superficie total de 28.676 m², incluyendo en dicha superficie dos viarios (de 4.593 m² y de 238 m²).



Dicha superficie total (28.676 m²) es inferior a la figura en el proyecto de compensación aprobado en el año 2002 (30.996,17 m²), como consecuencia (1) de la expropiación realizada de una parte del ámbito original (en concreto, 2.320 m²) por el Ministerio de Fomento, con motivo del proyecto denominado “TRAZADO Y CONSTRUCCIÓN DE LA CIRCUNVALACIÓN DE VIGO, TRAMO DE CONEXIÓN CASTRELOS - BOUZAS CON LA AUTOPISTA PUXEIROS - VAL MIÑOR, PROYECTO DE OBRAS 48-PO-325”, 7 (2) de la adecuación a la realidad actual del ámbito (0,17 m²).

En la documentación gráfica del proyecto queda perfectamente recogida la delimitación de los 28.676 m² de esta unidad de ejecución:

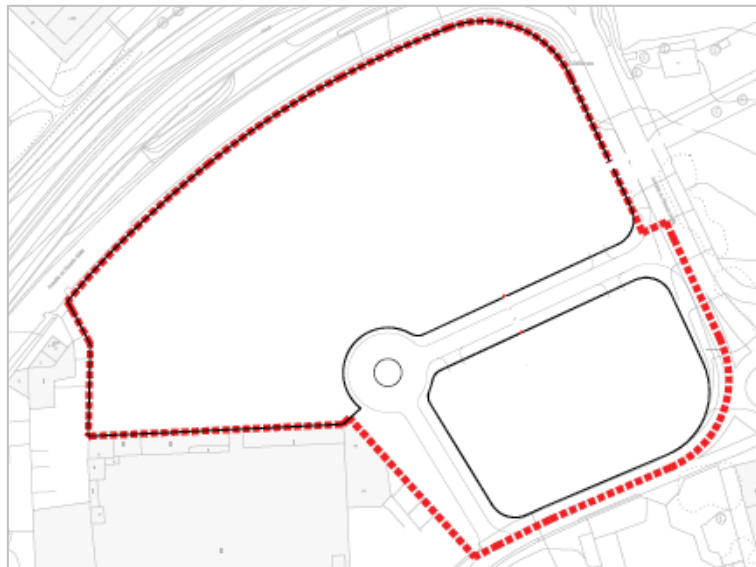


Imagen 3. Delimitación de unidad de ejecución

05 RELACIÓN DE PARCELAS, PROPIETARIOS Y DERECHOS

05.1 RELACIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN

Como ya se ha indicado en otros apartados de este documento, las parcelas de origen de este nuevo proyecto de compensación se corresponden con las parcelas resultado del proyecto de compensación aprobado en el año 2002.

Se incluye a continuación el plano **perteneciente** al proyecto de compensación del año 2002 en el que se reflejan las parcelas de resultado del mismo:

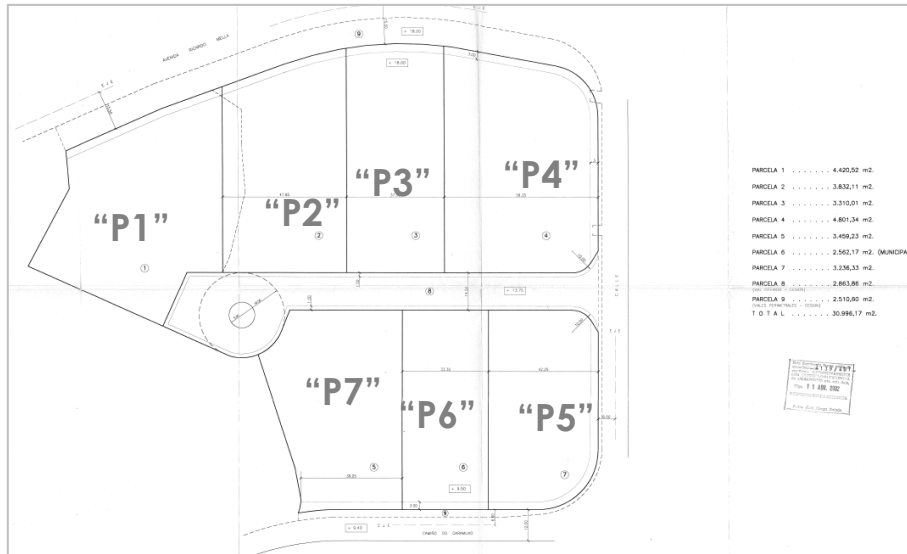


Imagen 4. Relación de parcelas proyecto compensación 2002

Como resultado del proyecto de compensación de 2.002, se crearon las parcelas catastrales que se reflejan a continuación en un plano tomado de la página web de Catastro:

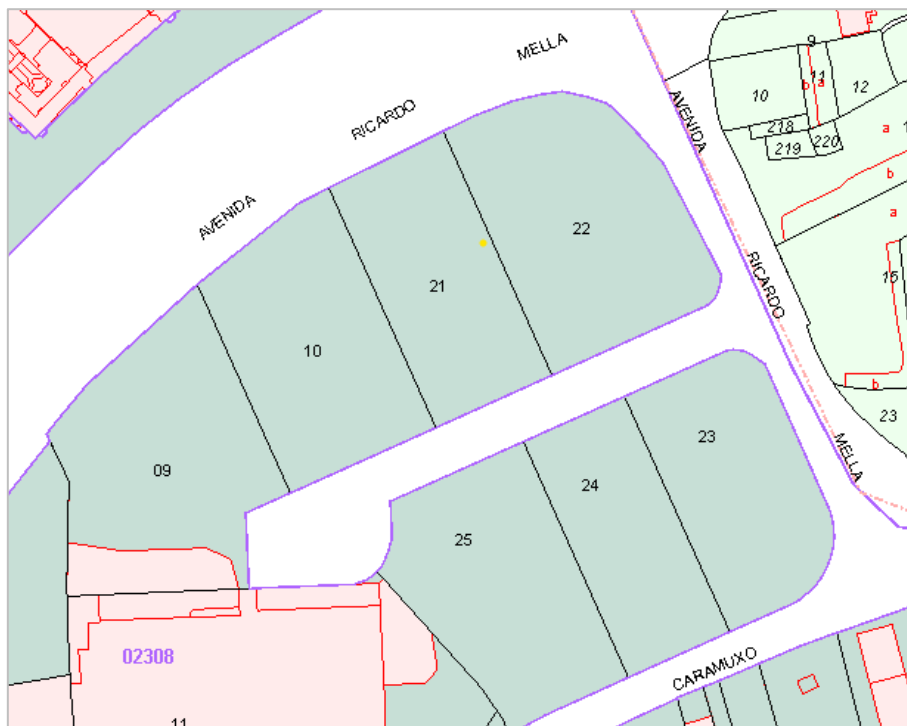


Imagen 5. Relación de parcelas catastrales e identificación

Las referidas parcelas catastrales incluidas en este ámbito resultado en el proyecto de compensación de 2002 tienen las siguientes referencias:

- Parcela 1: 0230809NG2703S0001LE
- Parcela 2: 0230810NG2703S0001QE
- Parcela 3: 0230821NG2703S0001RE

- Parcela 4: 0230822NG2703S0001DE
- Parcela 5: 0230825NG2703S0001JE
- Parcela 6: 0230824NG2703S0001IE
- Parcela 7: 0230823NG2703S0001XE

No consta en la página web del Catastro una referencia catastral al suelo destinado al viario interior previsto en el proyecto de compensación del año 2002 (viario de 2.863,86 m², identificado en dicho proyecto de compensación como "Parcela 8" de resultado).

Del mismo modo, tampoco consta que en la página web del Catastro se asigne una referencia catastral al suelo destinado al viario estructurante identificado en el mismo proyecto de compensación de 2002 como "Parcela 9" de resultado (de 2.510,60 m² de superficie).

Expuesta la situación catastral actual de este ámbito, entraremos a continuación a indicar la descripción de las parcelas de origen de este nuevo proyecto de compensación.

05.1.1 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 1

- Referencia catastral: 0230809NG2703S0001LE
- Finca registral 66.306 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

"1.- PARCELA NÚMERO UNO.- TERRENO destinado a edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 4.420,52 m²s. -cuatro mil cuatrocientos veinte metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados-; y linderos: al Norte, de Avenida de Ricardo Mella; Sur, de más terreno de Dalphi Metal España; Este, de Comunidad de Bienes San Andrés, identificada como parcela número 2, y en parte de vial de servicio; y Oeste, de Construcciones Alonso Areses, S.A.

Le corresponde una edificabilidad del 17,253% del volumen total edificable, lo que supone 17.682,06 m³.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 17,253%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela a DALPHI METAL ESPAÑA, S.A., como compensación de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por esta entidad, concretamente de las siguientes fincas aportadas: FINCA 1-DM, FINCA 2-DM, FINCA 3-DM, FINCA 4-DM, FINCA 5-DM, FINCA 6-DM, FINCA 7-DM, FINCA 8-DM, FINCA 9-DM, FINCA 10-DM, FINCA 11-DM Y FINCA 12-DM".

05.1.2 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 2

- Referencia catastral: 0230810NG2703S0001QE
- Finca registral 66308 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

"2.- PARCELA NÚMERO DOS.- TERRENO destinado a Edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 3.832,11 m²s. -tres mil ochocientos treinta y dos metros con once decímetros cuadrados-, y linderos: al Norte, de Avenida de Ricardo Mella; Sur, de vial de servicio interior; Este, de Comunidad de Bienes San Andrés, parcela identificada como parcela número 3; y Oeste, de parcela número Uno adjudicada a DALPHI METAL ESPAÑA, S.A.

Le corresponde una edificabilidad del 14,957% del volumen total edificable, lo que supone 15.328,44 m³.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 14,957%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.



Se le adjudica esta parcela a COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS, como compensación de las fincas aportadas a la Junta de compensación por esta entidad que a continuación se reseñan:

FINCA 39-C.B.; FINCA 26-C.B.; FINCA 25-C.B.; FINCA 27-C.B.; FINCA 24-C.B.; FINCA 28-C.B.; FINCA 42-C.B.; FINCA 41-C.B.; FINCA 40-C.B.; FINCA 38-C.B.; Y una cuota de un 18,67% de la FINCA 16-C.B.”

05.1.3 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 3

- Referencia catastral: 0230821NG2703S0001RE
- Finca registral 66310 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

“3.- PARCELA NÚMERO TRES.- TERRENO destinado a Edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 3.310,01 m²s. -tres mil trescientos diez metros con un decímetro cuadrados; y linderos; al Norte, de Avenida de Ricardo Mella; Sur, de vial de servicio interior; Este, de Comunidad de Bienes San Andrés, parcela identificada como parcela número 4; y Oeste, de parcela número Dos adjudicada a Comunidad de Bienes San Andrés.

Le corresponde una edificabilidad del 12,919% del volumen total edificable, lo que supone 13.240,04 m³s.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 12,919%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela a COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS, como compensación de las fincas aportadas a la Junta de compensación por esta entidad que a continuación se reseñan:

FINCA 21-C.B.; FINCA 36-C.B.; FINCA 37-C.B.; FINCA 13-C.B.; FINCA 6-C.B.; FINCA 11-C.B.; FINCA 14-C.B.; Y una cuota de un 63,83% de la FINCA 16-C.B.”

05.1.4 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 4

- Referencia catastral: 0230822NG2703S0001DE
- Finca registral 66312 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

“4.- PARCELA NÚMERO CUATRO.- TERRENO destinado a edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 4.801,34 m²s. -cuatro mil ochocientos un metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados; y linderos: al Norte, de Avenida de Ricardo Mella; Sur, de vial de servicio interior; Este, de calle que comunica la Avenida de Ricardo Mella con el Camino del Caramuxo; y Oeste, de Comunidad de Bienes San Andrés, parcela identificada como parcela número 3.

Le corresponde una edificabilidad del 18,739% del volumen total edificable, lo que supone 19.205,36 m³s.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 18,739%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela a COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS, como compensación de las fincas aportadas a la Junta de compensación por esta entidad que a continuación se reseñan:

FINCA 33-C.B.; FINCA 35-C.B.; FINCA 18-C.B.; FINCA 19-C.B.; FINCA 17-C.B.; FINCA 30-C.B.; FINCA 29-C.B.; FINCA 32-C.B.; FINCA 7-C.B.; FINCA 34-C.B.; Y una cuota de un 89,05% de la FINCA 15-C.B.”

05.1.5 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 5

- Referencia catastral: 0230825NG2703S0001JE
- Finca registral 66314 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

“5.- PARCELA NÚMERO CINCO.- TERRENO destinado a edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 3.459,23 m²s. -tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros con veintitrés decímetros cuadrados-; y linderos: al Norte, de vial de servicio interior; Sur, de Camino del Caramuxo; Este, de parcela núm. 6, adjudicada al Concello de Vigo; y Oeste, de más terreno propiedad de Dalphi Metal España, S.A.



Le corresponde una edificabilidad del 13,501% del volumen total edificable, lo que supone 13.836,92 m³s.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 13,501%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela a COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS, como compensación de las fincas aportadas a la Junta de compensación por esta entidad que a continuación se reseñan:

FINCA 22-C.B.; FINCA 8-C.B.; FINCA 4-C.B.; FINCA 2-C.B.; FINCA 23-C.B.; FINCA 20-C.B.; FINCA 10-C.B.; una cuota de un 23,32% de la FINCA 5-C.B.; una cuota de un 17,5% de la FINCA 16-C.B.; una cuota de un 10,95% de la FINCA 15-C.B.; y una cuota de un 34,26% de la FINCA 31-C.B."

05.1.6 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 6

- Referencia catastral: 0230824NG2703S0001IE
- Finca registral 66316 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

"6.- PARCELA NÚMERO SEIS.- TERRENO destinado a edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 2.562,17 m²s. -dos mil quinientos sesenta y dos metros con diecisiete decímetros cuadrados-; y linderos: al Norte, de vial de servicio interior; Sur, de Camino del Caramuxo; Este, de Comunidad de Bienes San Andrés, parcela identificada como parcela número 7; y Oeste, de más terreno de Comunidad de Bienes San Andrés, parcela identificada como parcela núm. 5.

Le corresponde una edificabilidad del 10% del volumen total edificable, lo que supone 10.248,68 m³s.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 10%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela al CONCELLO DE VIGO, en compensación del 10 por 100 de aprovechamiento que legalmente le corresponde a dicha Administración"

Señalaremos aquí, como ya ha quedado indicado en otros apartados de este documento, que el Concello de Vigo vendió esta "Parcela 6" de resultado a la mercantil "Peanut Inversiones, S.L." en virtud de contrato de compraventa celebrado el 4 de abril de 2018.

05.1.7 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 7

- Referencia catastral: 0230823NG2703S0001XE
- Finca registral 66318 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

"7.- PARCELA NÚMERO SIETE.- TERRENO destinado a edificación, sito en la Parroquia de San Andrés de Comesaña, Municipio de Vigo, de una superficie de 3.236,33 m²s. -tres mil doscientos treinta y seis metros con treinta y tres decímetros cuadrados- y linderos: al Norte, de vial de servicio interior; Sur, de Camino del Caramuxo; Este, de calle que comunica la Avenida de Ricardo Mella con el Camino de Caramuxo; y Oeste, de parcela núm. 6, adjudicada al Concello de Vigo.

Le corresponde una edificabilidad del 12,631% del volumen total edificable, lo que supone 12.945,32 m³s.; así como una cuota de participación en los gastos generales de urbanización de la U.E. del 12,631%, quedando gravada a efectos registrales y de toda índole con dicha cuota de participación en los costes de urbanización.

Se le adjudica esta parcela a COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS, como compensación de las fincas aportadas a la Junta de compensación por esta entidad que a continuación se reseñan:

FINCA 9-C.B.; FINCA 3-C.B.; FINCA 12-C.B.; FINCA 1-C.B.; una cuota de un 65,74% de la FINCA 31-C.B.; y una cuota de un 76,88% de la FINCA 5-C.B."

05.1.8 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 8

- Referencia catastral: no consta



- Finca registral: 66.320 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

“8.- PARCELA NÚMERO OCHO.- TERRENO destinado a vial de acceso y servicio INTERIOR a las parcelas números 1 a la 7, de una superficie total de 2.863,86 m2s. -dos mil ochocientos sesenta y tres metros con ochenta y seis decímetros cuadrados-, delimitado en plano que se incorpora al presente proyecto de compensación, y limita: Norte, de las parcelas números Uno, Dos, Tres y Cuatro, adjudicadas la Uno a Dalphi Metal España S.A. y el resto a Comunidad de Bienes San Andrés; Sur, de parcelas números Cinco, Seis y Siete, adjudicadas la Seis al Concello de Vigo, y la 5 y la 7 a Comunidad de Bienes San Andrés, así como de más terreno de Dalphi Metal España S.A.; Este, de la Calle que comunica la Avenida de Ricardo Mella con el Camino del Caramuxo; y Oeste, de parcela núm. Uno adjudicada a Dalphi Metal España S.A.

Le corresponde una edificabilidad de 00,00 metros cuadrados, y ninguna cuota de participación en los gastos de urbanización de la U.E.

Esta parcela es objeto de cesión obligatoria y gratuita, sin contraprestación alguna, al Concello de Vigo”

05.1.9 PARCELA DE ORIGEN NÚMERO 9

- Referencia catastral: no consta
- Finca registral: 66.322 del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

“9.- PARCELA NÚMERO NUEVE.- Se corresponde con los terrenos a urbanizar en la zona perimetral del ámbito. Tiene una superficie de 2.510,60 m2s. -dos mil quinientos diez metros con sesenta decímetros cuadrados-, según el Estudio de Detalle. Aparece delimitada en el plano que se incorpora a este proyecto de compensación, limitando Norte, de Avenida de Ricardo Mella; Sur, de Camino del Caramuxo; Este, calle que une la Avda. Ricardo Mella y el Camino del Caramuxo, y Oeste, de más terreno de Dalphi Metal España, S.A.

Le corresponde una edificabilidad de 00,00 metros cuadrados, y ninguna cuota de participación en los gastos de urbanización de la U.E.

Se adjudica su propiedad al Concello de Vigo, como terreno de cesión obligatoria y gratuita, para ampliación y mejora de viales ya existentes con los que limita”

05.1.10 DATOS PROYECTO DE COMPENSACIÓN 2.002

A continuación, se exponen los datos (edificabilidad, superficie, ...) tomados del proyecto de compensación de 2.002 respecto de sus parcelas de resultado (parcelas de origen en este nuevo proyecto de compensación derivado del PERI de 2023):



Parcela	Edificabilidad m3	Superficie Parcela m2	Parcelas asignadas	Edificabilidad de parcelas asignadas m3	Cuota de participación s/ parcela			
PARCELA UNO- ADJUDICADA A DALPHI METAL ESPAÑA S.A. 17,253% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	17.682,06	4.420,52	P1-D.M.	830,29 m3	4,70%			
			P2-D.M.	1.532,61 m3	8,67%			
			P3-D.M.	2.008,76 m3	11,36%			
			P4-D.M.	743,99 m3	4,21%			
			P5-D.M.	952,30 m3	5,39%			
			P6-D.M.	1.398,69 m3	7,91%			
			P7-D.M.	892,78 m3	5,05%			
			P8-D.M.	1.398,69 m3	7,91%			
			P9-D.M.	1.011,82 m3	5,72%			
			P10-D.M.	2.618,83 m3	14,81%			
			P11-D.M.	595,19 m3	3,37%			
			P12-D.M.	3.698,11 m3	20,91%			
			Total:	17.682,06 m3	100,00%			
PARCELA DOS- ADJUDICADA A COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRES. 14,957% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	15.328,44	3.832,11	24-C.B.	3.775,38 m3	24,63%			
			25-C.B.	1.180,56 m3	7,70%			
			26-C.B.	1.283,75 m3	8,37%			
			27-C.B.	2.603,92 m3	16,99%			
			28-C.B.	992,40 m3	6,47%			
			38-C.B.	652,50 m3	4,26%			
			39-C.B.	1.397,56 m3	9,12%			
			40-C.B.	377,69 m3	2,46%			
			41-C.B.	455,23 m3	2,97%			
			42-C.B.	1.669,18 m3	10,89%			
			18,67% 16-C.B.	940,27 m3	6,13%			
			Total:	15.328,44 m3	100,00%			
			PARCELA TRES- ADJUDICADA A COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRES. 12,919% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	13.240,04	3.310,01	6-C.B.	349,01 m3	2,64%
						11-C.B.	1.062,20 m3	8,02%
13-C.B.	3.823,93 m3	28,88%						
14-C.B.	1.820,92 m3	13,75%						
63,83% 16-C.B.	3.215,87 m3	24,29%						
21-C.B.	1.711,67 m3	12,93%						
36-C.B.	1.047,03 m3	7,91%						
37-C.B.	209,41 m3	1,58%						
Total:	13.240,04 m3	100,00%						
PARCELA CUATRO- ADJUDICADA A COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRES. 18,738% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	19.205,36	4.801,34	7-C.B.	2.451,48 m3	12,76%			
			89,05% 15-C.B.	1.510,80 m3	7,87%			
			17-C.B.	965,09 m3	5,03%			
			18-C.B.	282,24 m3	1,47%			
			19-C.B.	600,90 m3	3,13%			
			29-C.B.	157,81 m3	0,82%			
			30-C.B.	267,07 m3	1,39%			
			32-C.B.	6.676,71 m3	34,76%			
			33-C.B.	2.342,92 m3	12,20%			
			34-C.B.	3.593,83 m3	18,71%			
			35-C.B.	356,51 m3	1,86%			
Total:	19.205,36 m3	100,00%						



Parcela	Edificabilidad m3	Superficie Parcela m2	Parcelas asignadas	Edificabilidad de parcelas asignadas m3	Cuota de participación s/parcela
PARCELA CINCO- ADJUDICADA A COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS 13,501% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	13.836,94	3.459,23	2-CB	1.617,58 m3	11,69%
			4-CB	1.274,64 m3	9,21%
			23,32% 5-CB	410,48 m3	2,97%
			8-CB	790,01 m3	5,71%
			10-CB	1.132,01 m3	8,18%
			10,95% 15-CB	185,69 m3	1,34%
			17,5% 16-CB	881,74 m3	6,37%
			20-CB	1.320,17 m3	9,54%
			22-CB	4.761,16 m3	34,41%
			23-CB	1.025,79 m3	7,41%
			34,26% 31-CB	437,67 m3	3,16%
Total:	13.836,94 m3	100,00%			
PARCELA SIETE- ADJUDICADA A COMUNIDAD DE BIENES SAN ANDRÉS 12,631% DEL VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE	12.945,32	3.236,33	1-CB	1.820,92 m3	14,07%
			3-CB	2.852,78 m3	22,04%
			(76,68%) 5-CB	1.349,74 m3	10,43%
			9-CB	1.517,43 m3	11,72%
			12-CB	4.564,44 m3	35,26%
			(66,74%) 31-CB	840,01 m3	6,49%
Total:	12.945,32 m3	100,00%			
			TOTAL edif CB	74.556,10 m3	
Parcela	Edificabilidad m3	Superficie Parcela m2			
PARCELA SEIS- ADJUDICADA AL AYUNTAMIENTO DE VIGO: 10% DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.	10.248,68	2.562,17			
PARCELA OCHO- ADJUDICADA AL AYUNTAMIENTO DE VIGO: VIAL.	0 m3	2.863,86			
PARCELA NUEVE- ADJUDICADA AL AYUNTAMIENTO DE VIGO: ZONA PERIMETRAL.	0 m3	2.510,60			

Como previamente se ha indicado, la parcela de resultado identificada como "Parcela 6" en el proyecto de compensación del año 2002, adjudicada al Concello de Vigo, fue transmitida por dicha Administración local a la mercantil "Peanut Inversiones, S.L." en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Vigo el 4 de abril de 2018 ante el notario D. José María Rueda Pérez (número de protocolo ochocientos cuarenta). El Concello de Vigo dejó así de ser propietario de la referida "Parcela 6" de resultado.

Posteriormente, dicha parcela fue transmitida por "Peanut Inversiones, S.L." a cbio Inversiones, S.L.", en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Oleiros el 26 de junio de 2019 ante el notario D. Rafael Benzo Sainz (número de protocolo mil ochocientos once), siendo esta entidad su actual titular.

Asimismo, precisar que la expropiación realizada por el Ministerio de Fomento, de un total de 2.320 m² de este ámbito, se ha producido sobre las parcelas de titularidad municipal destinadas a vial / zona perimetral ("Parcelas 8 y 9").

05.1.11 CUADRO RESUMEN

Nº de parcela de origen en el presente proyecto de compensación	Cuota de participación en la edificabilidad de la unidad de ejecución	Edificabilidad (en metros cúbicos)
Parcela 1	17,253 %	17.682,06 m³
Parcela 2	14,957 %	15.328,44 m³
Parcela 3	12,919 %	13.240,04 m³
Parcela 4	18,739 %	19.205,36 m³
Parcela 5	13,501 %	13.836,92 m³
Parcela 6	10,00%	10.248,68 m³
Parcela 7	12,631 %	12.945,32 m³
Parcela 8 (vial interior)	0,00 %	0,00 m³
Parcela 9 (viales perimetrales)	0,00 %	0,00 m³
TOTAL:	100 %	102.486,82 m³

05.2 RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Nº de parcela de resultado en el proyecto de compensación de 2002, y nº de parcela de origen en el presente proyecto de compensación	Número de finca registral	Superficie registral	Propietarios, según datos actuales del Registro de la Propiedad
Parcela 1		4.420,52 m²	DALPHI METAL ESPAÑA, S.L.
Parcela 2	66308	3.832,11 m²	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 3	66310	3.310,01 m²	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 4	66312	4.801,34 m²	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 5	66314	3.459,23 m²	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 6	66316	2.562,17 m²	MARRUBIO INVERSIONES, S.L.
Parcela 7	66318	3.236,33 m²	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 8 (vial interior)	66320	2.863,86 m²	CONCELLO DE VIGO
Parcela 9 (viales perimetrales)	66322	2.510,60 m²	CONCELLO DE VIGO
TOTAL:	100 %		102.486,82 m³

En el **ANEXO 01** de este documento se incorpora la documentación obtenida del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo.

Por lo que respecta a los porcentajes de participación y a la correspondencia de los diferentes titulares de las parcelas de origen se expresan en los correspondientes apartados del presente proyecto de compensación referidos a dichos extremos.

Según dispone el artículo 246 (<<Titulares e interesados>>) del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia:

“1. Se tendrán como parte en los expedientes de equidistribución:

a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el polígono y, en su caso, en los sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono.

b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el polígono.

c) Los titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

e) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

(...)”

En virtud de lo anteriormente expuesto, son parte interesada en este proyecto de compensación, en su condición de propietarios de los terrenos incluidos en este ámbito y/o titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico, según los datos obtenidos del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo -que se incluyen en el **ANEXO 01** del presente documento:

- La empresa Global Fitness Sport, S.L.
- La mercantil Dalphi Metal España, S.L.
- Marrubio Inversiones, S.L.
- El Concello de Vigo, como Administración urbanística actuante, como titular de las parcelas de origen identificadas con los números 8 y 9, y también como receptor de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Las superficies de las parcelas son las que resultan de la medición real, conforme a la planimetría elaborada para la redacción del PERI que fue objeto de aprobación definitiva en fecha 31 de julio de 2023. En caso de discordancia entre el título y la realidad física de la finca, superficie ésta última la que prevalezca como superficie aportada.

Las parcelas de origen en el presente proyecto de compensación quedan afectas al pago de la cuenta de liquidación definitiva de los gastos de urbanización en función de los correspondientes porcentajes de cuota de participación. El presente proyecto de compensación establecerá una nueva cuenta de liquidación, en cuya virtud los gastos de urbanización serán de nuevo repartidos entre todos los propietarios en función de su porcentaje de participación.

05.3 CARGAS Y DERECHOS

El artículo 250.f) del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia dispone que la Memoria del proyecto de compensación debe incluir una breve descripción de construcciones, cargas y derechos.

05.3.1 TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES

Como vimos antes, el artículo 246.1 del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia prevé que se tendrán también como parte en los expedientes de equidistribución: <<c) Los titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución>>.

A estos efectos, los titulares de derechos reales sobre las parcelas de origen de este proyecto de compensación, se extraen de los datos obtenidos del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo que se acompañan como **ANEXO 01** a este documento.



05.3.2 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

A los efectos de dotar al presente apartado de una mayor claridad expositiva, comenzaremos por incorporar una fotografía aérea así como un plano, tomados ambos de la página web del Catastro:

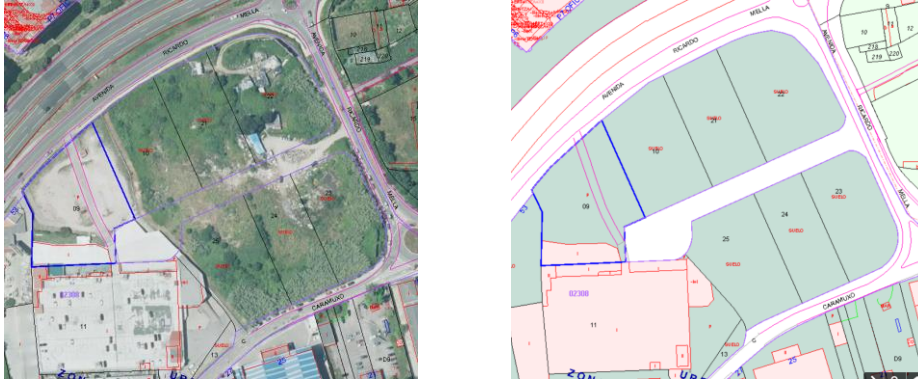
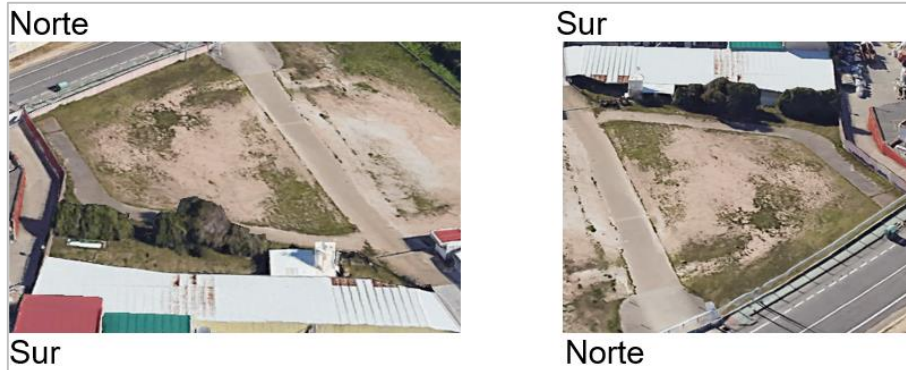


Imagen 6. Ortofoto y plano catastral del ámbito

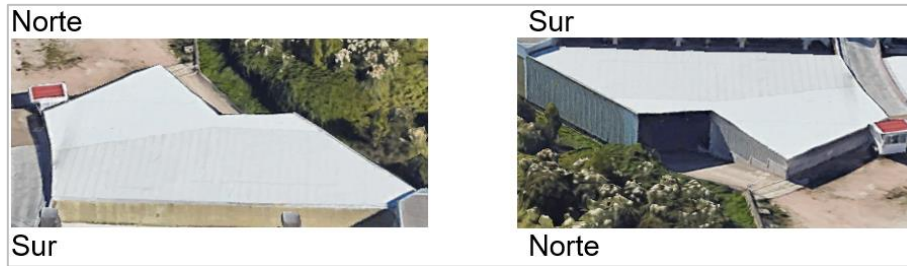
Como puede apreciarse en esta documentación gráfica, las construcciones aquí existentes son las siguientes:

- En la parte sur de la actual parcela catastral 0230809NG2703S0001LE hay una construcción industrial. Incluimos a continuación dos fotografías aéreas tomadas de *Google Earth* para su mejor apreciación:



Según figura en la página web del Catastro, la superficie de esta construcción industrial es de unos 652 m².

En el margen oeste del viario interior previsto, en el proyecto de compensación de 2002, para este sector -que, al menos en la página web del Catastro, no tiene asignada una referencia catastral-, existe igualmente una construcción industrial. Incluimos también a continuación dos fotografías aéreas tomadas de *Google Earth*:



En la parcela catastral 0230822NG2703S0001DE hay una serie de chabolas o infraviviendas, según se puede apreciar en estas fotografías aéreas tomadas, nuevamente, de *Google Earth*:



05.3.3 CARGAS Y DERECHOS

Por lo que respecta a los derechos que corresponden a las parcelas de resultado, en el apartado de este proyecto de compensación en el que se describe cada una de ellas se hace constar su correspondiente edificabilidad.

Con relación a las cargas de las parcelas de resultado, cada una de estas queda afecta al cumplimiento de dichas cargas y al pago de los gastos inherentes a este sistema de actuación (compensación) según su cuota de participación, en los porcentajes que se indican en los correspondientes apartados de este proyecto de compensación. Además, se trasladan a las parcelas de resultado las cargas de las correspondientes parcelas de origen; esto es:

- Parcela de resultado 1 (adjudicada a Global Fitness Sport, S.L.): se trasladan a ella las cargas de las parcelas de origen 2 (finca registral 66308), 3 (finca registral 66310) y 4 (finca registral 66312).
- Parcela de resultado 2 (adjudicada a Global Fitness Sport, S.L.): se trasladan a ella las cargas de las parcelas de origen 5 (finca registral 66314) y 7 (finca registral 66318).
- Parcela de resultado 3 (adjudicada a Marrubio Inversiones, S.L.): se trasladan a ella las cargas de la parcela de origen 6 (finca registral 66316).
- Parcela de resultado 4 (adjudicada a Dalphi Metal España, S.L.): se trasladan a ella las cargas de la parcela de origen 1 (finca registral 66306).
- Parcela de resultado 5 (parcela dotacional pública adjudicada al Ayuntamiento de Vigo). Procede de las parcelas de origen 8 (finca registral 66.320) y 9 (finca registral 66.322). Se transmite al Ayuntamiento libre de cargas (artículo 107.1.a de la Ley del suelo de Galicia).

- Parcela de resultado 6 (parcela dotacional pública adjudicada al Ayuntamiento de Vigo). Procede de la parcela de origen 9 (finca registral 66.322). Se transmite al Ayuntamiento libre de cargas (artículo 107.1.a de la Ley del suelo de Galicia).

En el **ANEXO 01** de este documento se incorpora la documentación obtenida del Registro de la Propiedad número 3 de Vigo, en la que figuran las cargas de cada una de las parcelas de origen a las que se ha hecho referencia.

05.3.4 DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO. PREVISIONES

En el presente proyecto de compensación no hay previsión de ningún derecho de realojo y retorno.

05.4 PARCELAS RESERVADAS PARA SU ENAJENACIÓN

No hay previsión, en este proyecto de compensación, de ninguna parcela para tal fin.

05.5 VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES

No existen bienes o derechos en el ámbito que deban ser valorados de conformidad con lo establecido en el artículo 252 del RLSG

06 CRITERIOS APLICADOS

06.1 CRITERIOS RESPECTO DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Se entiende por "*aprovechamiento urbanístico*" la superficie construida o edificable, expresada en metros cuadrados (m²). Dicho aprovechamiento urbanístico, una vez corregido mediante los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos y tipologías, determina el aprovechamiento urbanístico homogeneizado, el cual se reparte entre los propietarios de las parcelas resultantes en función de su porcentaje de participación.

La asignación, a cada propietario, del aprovechamiento urbanístico homogeneizado implica su materialización sobre una parcela cuya superficie estará en función de las condiciones urbanísticas de cada zona, conforme a la ordenación detallada o pormenorizada prevista en el PERI de esta UE II-04, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2023.

Por lo que respecta al Concello de Vigo, como ya se ha indicado en otro apartado de este documento, el presente proyecto de compensación no contempla la adjudicación, a su favor, de una nueva parcela de resultado. El motivo es que ya en su día -en el proyecto de compensación del año 2002- se le había adjudicado la correspondiente parcela resultante, que después dicha Administración transmitió a un tercero ("Peanut Inversiones, S.L.") mediante compraventa.



06.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La situación (superficies, usos e intensidades, condiciones de equidistribución, etc.) que se deriva del presente proyecto de compensación para este ámbito se contiene en la ficha del PERI de 2023, que insertamos a continuación:

01. SUPERFICIES	
▪ La superficie del ámbito original era de	30.996 m ²
▪ La superficie expropiada	2.320 m ²
▪ La superficie delimitada es de	28.676 m ²
▪ Sistemas Locales existentes. Vario	1.371 m ²
▪ Superficie computable para aprovechamiento tipo.....	27.305 m ²
<u>Sistemas Generales</u>	
▪ No se proyectan	
<u>Sistemas Locales</u>	
▪ Vario	3.464 m ²
02. USOS E INTENSIDADES	
▪ Superficie total edificable de	28.676 m ² c
▪ Índice de edificabilidad bruta.....	1,33 m ² c/m ² s
▪ Uso característico:.....	Industrial
▪ Altura máxima.....	3 Plantas, 15 m
(No obstante, la altura máxima podrá superarse por elementos singulares debidamente justificados)	
03. CONDICIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN	
<u>Ordenanzas de Referencia</u>	
▪ Uso Global característico:.....	Industrial
▪ Otros usos globales:.....	Terciario general
▪ Coeficiente homogeneización (Industrial)	1,00
▪ Coeficiente homogeneización (Terciario general)	1,21
▪ Aprovechamiento Tipo (AT)	1,158 m ² c/m ² s.
04. DESARROLLO Y GESTIÓN	
▪ Iniciativa de Formulación do planeamiento:	Privada
▪ Sistema de Actuación	Compensación
▪ Plazos de desarrollo.....	desde la aprobación definitiva del PERI
▪ Plazo Proyecto Equidistribución y urbanización	2 años
(tras aprobación PERI)	
05. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCALES	
▪ Por las características del ámbito, no se contemplan reservas mínimas para sistemas locales	
06. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS	
▪ La junta de compensación asumirá el coste de las obras de urbanización de la zona expropiada en el Noreste del ámbito en la Av. Ricardo Mella para ejecutar este vial perimetral en conjunto con el desarrollo del resto del ámbito.	
07. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	
▪ Completar la trama urbana existente para adecuarla al conjunto de la ciudad.	
▪ Creación de suelo para uso industrial, haciendo compatible el desarrollo del ámbito con el suelo uso de terciario.	

Con base en los referidos parámetros, el PERI de 2023 grafía cuatro parcelas de resultado (además de los suelos destinados a viario público) e incluye algún plano en el que, a efectos comparativos, superpone la parcelación contenida en el proyecto de compensación del año 2002 y la parcelación (orientativa, como ahora veremos) prevista en el propio PERI de 2023.

No obstante, el propio PERI de 2023 aclara (apartado <<02. Ordenanzas>>) que <<Las parcelas incorporadas en el presente plan son de carácter orientativo, ya que podrán sufrir modificaciones por motivo del proyecto de compensación, que establecerá las parcelas de resultado (reparcelación), sin que pueda afectar al aprovechamiento urbanístico de cada zona/manzana de ordenanza>>.

La superficie total del ámbito es así de veintiocho mil seiscientos setenta y seis metros cuadrados (28.676 m²). Los demás parámetros (índice de edificabilidad bruta, aprovechamiento tipo, etc.) son los que se detallan en la ficha incluida en el PERI de 2023, ya antes transcrita.

En su memoria justificativa, el PERI de 2023 ha establecido para esta unidad de ejecución, como uso global característico, el industrial; y como <<Otros (usos característicos)>> el terciario general. Y ha establecido como coeficiente de ponderación el valor 1 para el uso industrial como uso global, y un coeficiente de ponderación con valor 1,21 para el uso terciario:

USO		Máx.	Mín.	Coef.
Global Característico	Industrial	100%	51%	1,00
Otros Característicos	Terciario General	49%	0	1,21

Del mismo modo, se indica allí que <<Se estima el valor de repercusión del uso industrial (en) 534 euros/m² y el del uso terciario comercial (en) 647 euros/m² según estudios de mercado>>.

USO	TOTAL	%CARACT	REPERC.	HOMOLOG	COEF
Industrial	51 %		534 €/ m ²		1,00
Terciario Comercial	49%		647 €/m ²		1,21

Todo ello sin perjuicio de que, como indica la referida memoria del PERI de 2023,

“Estos coeficientes de ponderación son de carácter orientativo y podrán ser revisados, actualizados o corregidos en el momento de la equidistribución de acuerdo con los criterios que a tal efecto se establezcan por la Gerencia de Urbanismo del Concello de Vigo”

Teniendo presente lo que antecede, recuérdese que la Ley del suelo de Galicia, en su artículo 29, dispone lo siguiente:

“Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable conllevará para sus propietarios los siguientes deberes:

(...)

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al Concello el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

Este deber de cesión podrá cumplirse, en el caso de conformidad del Concello, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público del suelo, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva que pudiese resultar exigible>>.

En coherencia con lo anterior, el artículo 30 (<<Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable>>) del mismo texto normativo, establece:

<<El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

(...)>>.

En el caso que nos ocupa, la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas, a favor del Concello de Vigo, correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto, se materializó con la aprobación definitiva del proyecto de compensación del año 2002 -bajo la vigencia de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia-; concretamente, con la adjudicación, a dicha Administración local, de la parcela de resultado identificada como "Parcela 6".

Y, como ya se indicó antes, la referida "Parcela 6" resultante del proyecto de compensación del año 2002 fue vendida por el Concello de Vigo a la mercantil "Peanut Inversiones, S.L." en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Vigo el 4 de abril de 2018 ante el notario D. José María Rueda Pérez (número de protocolo ochocientos cuarenta).

Siendo esto así, en el presente proyecto de compensación no se contempla la adjudicación, a favor del Concello de Vigo, de una nueva parcela de resultado. Precisamente, porque ya en su día -en el proyecto de compensación del año 2002- se le adjudicó la correspondiente parcela de resultado, y el aprovechamiento de esta fue posteriormente monetizado por dicha Administración mediante su venta.

Si en este proyecto de compensación se le adjudicase nuevamente al Concello de Vigo una parcela de resultado, se le estaría haciendo doblemente una cesión gratuita de aprovechamiento, lo cual no sería acorde con el principio de equidistribución de beneficios y cargas consagrado en, por ejemplo, el artículo 5.b) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

06.3 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Como criterios de adjudicación de las parcelas resultantes se establece:

- Que prevalece los manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero atendiendo al artículo 87 del RD 3288/1978
- Que se evita, en lo posible, las situaciones de proindiviso en la adjudicación de las fincas, salvo que existieran sobre las fincas aportadas.
- Que en las fincas donde existan construcciones se adjudicarán a su propietario.
- Que los terrenos que se destinan a espacios dotacionales de naturaleza viaria y espacios libres públicos, el proyecto de compensación prevé su cesión al Concello.
- Que no se procede a la adjudicación de parcelas cuya superficie es inferior a la parcela mínima edificable establecida por el planeamiento.

06.4 CRITERIOS EN LA CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Teniendo en consideración las proyecciones de desarrollo de este ámbito, a la hora de configurar las Parcelas de resultado colindantes de Global Fitness Sport, S.L. y Marrubio Inversiones, S.L. en el ámbito de Ordenanza de Edificación Industrial (como a continuación se expondrá, las Parcelas de resultado 2 y 3), se ha adoptado una solución congruente con la posibilidad prevista en el artículo 02.1.7 del PERI: las edificaciones a construir podrán adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto unitario, o cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera.

Para la elaboración del presente Proyecto de Compensación se ha tomado en consideración el acuerdo alcanzado entre Global Fitness Sport, S.L. y Marrubio Inversiones, S.L. para el desarrollo sobre estos terrenos de un proyecto constructivo conjunto, unitario, adjunto como **ANEXO 02**, de forma que entre ambas parcelas (Parcelas de resultado 2 y 3) no resulta exigible el cumplimiento de los retranqueos al lindero de separación de ambas parcelas. Se prevé, en estas circunstancias, la posibilidad expresa de adosamiento de las construcciones, con acuerdo a tal efecto entre los propietarios de ambas fincas colindantes.

Este acuerdo se convalida con la formulación del presente Proyecto de Compensación por la Junta de Compensación (con el visto bueno de ambas sociedades).

07 DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

07.1 PARCELAS DE CARÁCTER LUCRATIVO

07.1.1 PARCELA DE RESULTADO 01

- Superficie: 14.104,00 m²
- Ordenanza: TERCARIO
- Edificabilidad:..... 14.051,24 m²
- Lindero Norte:..... Av. Ricardo Mella y vial de nueva creación (Parcela 06)
- Lindero Este:..... Av. Ricardo Mella
- Lindero Sur: Vial de nueva creación (Parcela 05) y Parcela 04
- Lindero Oeste: Parcela 04

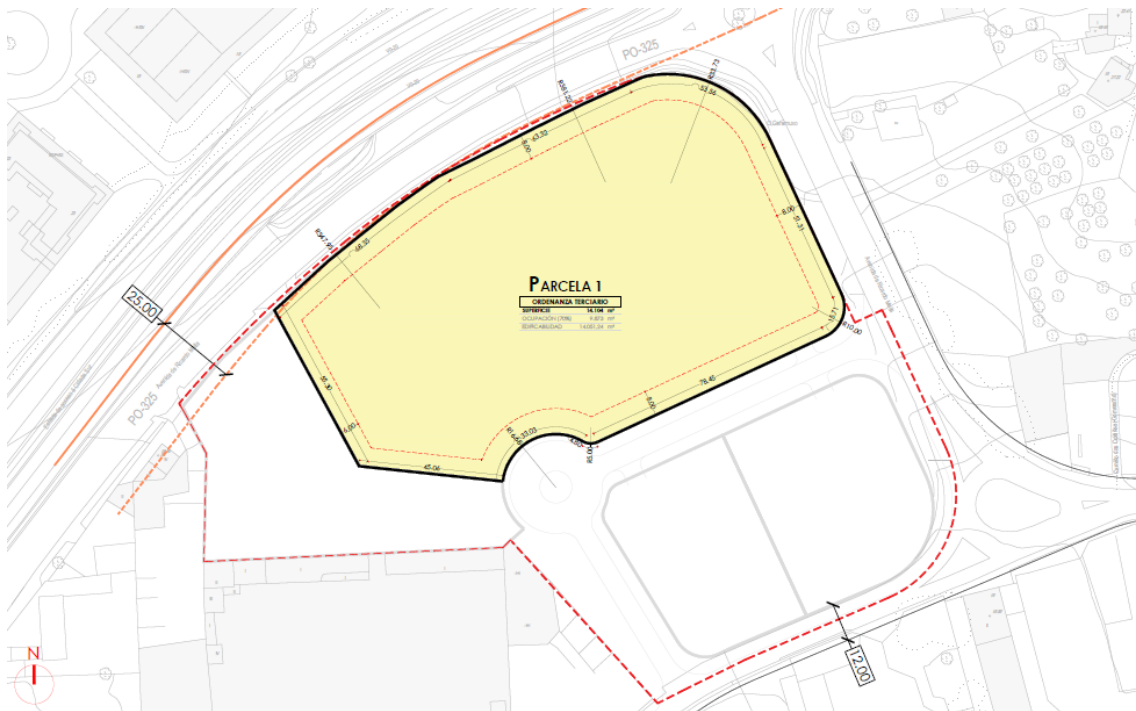


Imagen 7. Parcela de resultado 01

07.1.2 PARCELA DE RESULTADO 02

- Superficie: 3.389,00 m²
 - Ordenanza:INDUSTRIAL
 - Edificabilidad:..... 5.668,14 m²
 - Lindero Norte:..... Vial de nueva creación (Parcela 05)
 - Lindero Este:..... Av. Ricardo Mella
 - Lindero Sur: Camino Caramuxo
 - Lindero Oeste:Parcela 03
- Teniendo en cuenta el acuerdo alcanzado entre los adjudicatarios de las parcelas de resultado 02 y 03 incorporado como **ANEXO 02**, las edificaciones a construir podrán adosarse al lindero del lateral Oeste (parcela 03) siempre y cuando se presente proyecto unitario para la edificación adosada.

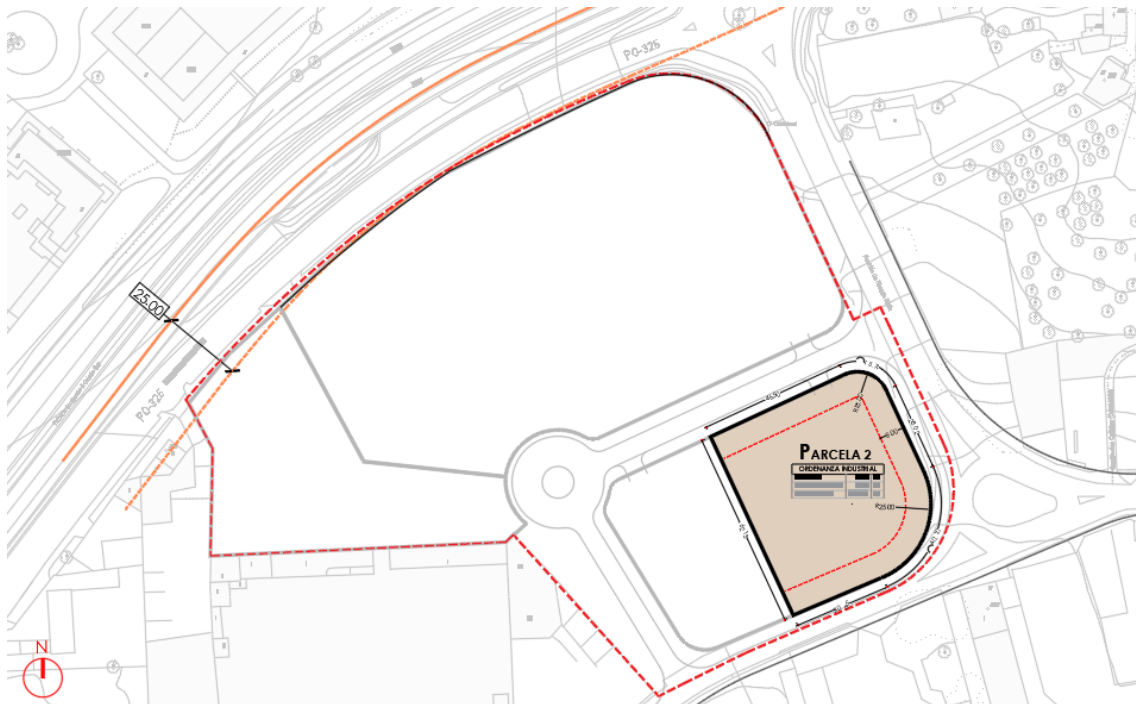


Imagen 8. Parcela de resultado 02

07.1.3 PARCELA DE RESULTADO 03

- Superficie: 2.294,00 m²
- Ordenanza: INDUSTRIAL
- Edificabilidad:..... 2.867,60 m²
- Lindero Norte:..... Vial de nueva creación (Parcela 05)
- Lindero Este:.....Parcela 02
- Lindero Sur: Camino Caramuxo
- Lindero Oeste: Vial de nueva creación (Parcela 05)
- Teniendo en cuenta el acuerdo alcanzado entre los adjudicatarios de las parcelas de resultado 02 y 03 incorporado como **ANEXO 02**, las edificaciones a construir podrán adosarse al lindero del lateral Este (parcela 02) siempre y cuando se presente proyecto unitario para la edificación adosada.

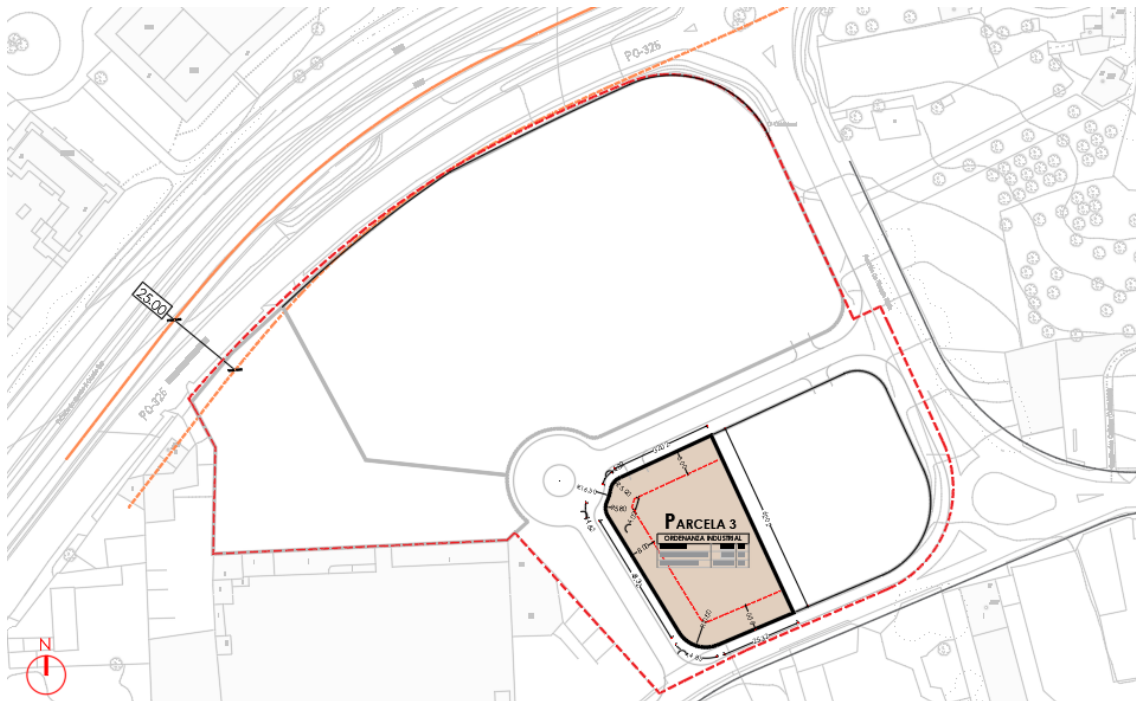


Imagen 9. Parcela de resultado 03

07.1.4 PARCELA DE RESULTADO 04

- Superficie: 4.056 m²
- Ordenanza:INDUSTRIAL
- Edificabilidad:..... 6.089,02 m²
- Lindero Norte:.....Av. Ricardo Mella y Parcela 01
- Lindero Este:..... Parcela 01 y vial de nueva creación (Parcela 05)
- Lindero Sur: Parcela catastral 0230811NG2703S0001PE
- Lindero Oeste: Parcela catastral 0230826NG2703S0001EE

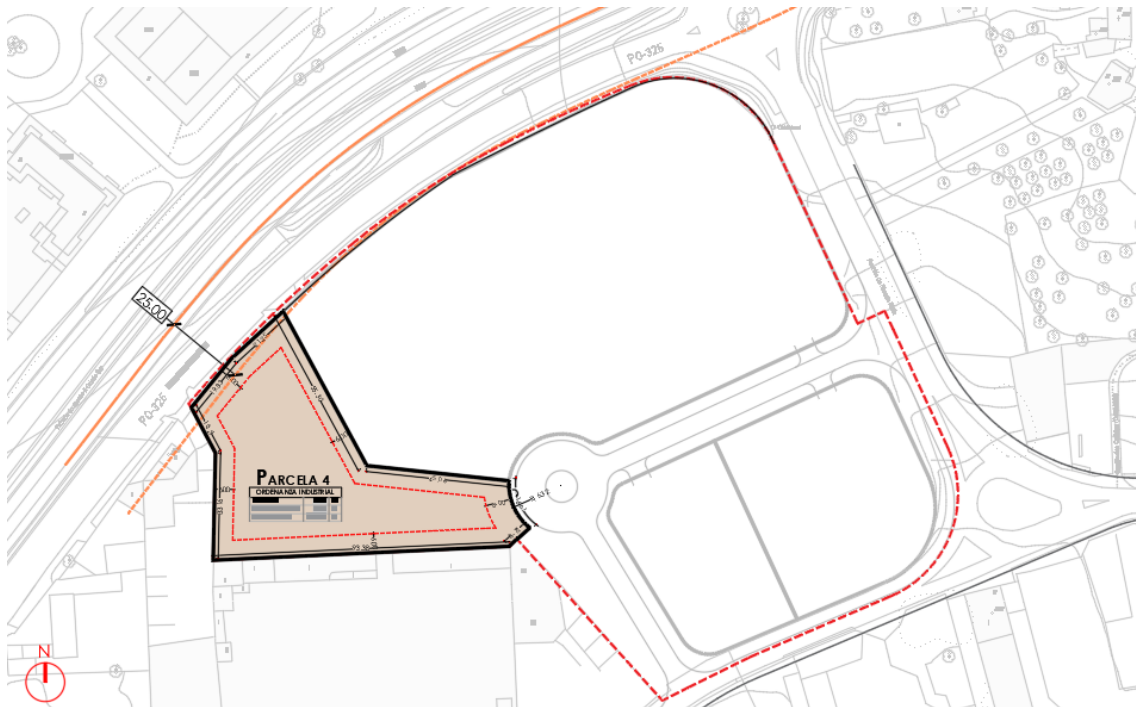


Imagen 10. Parcela de resultado 04

07.2 PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

07.2.1 PARCELA DE RESULTADO 05 (VIARIO)

- Superficie: 4.595,00 m²
- Edificabilidad:..... 0,00 m²
- Lindero Norte:.....Parcela 01
- Lindero Este:..... Av. Ricardo Mella
- Lindero Sur: Parcela 02 / Parcela 03 / Camino Caramuxo
- Lindero Oeste : Parcela 03 / 0230811NG2703S0001PE / 0230813NG2703S0001TE

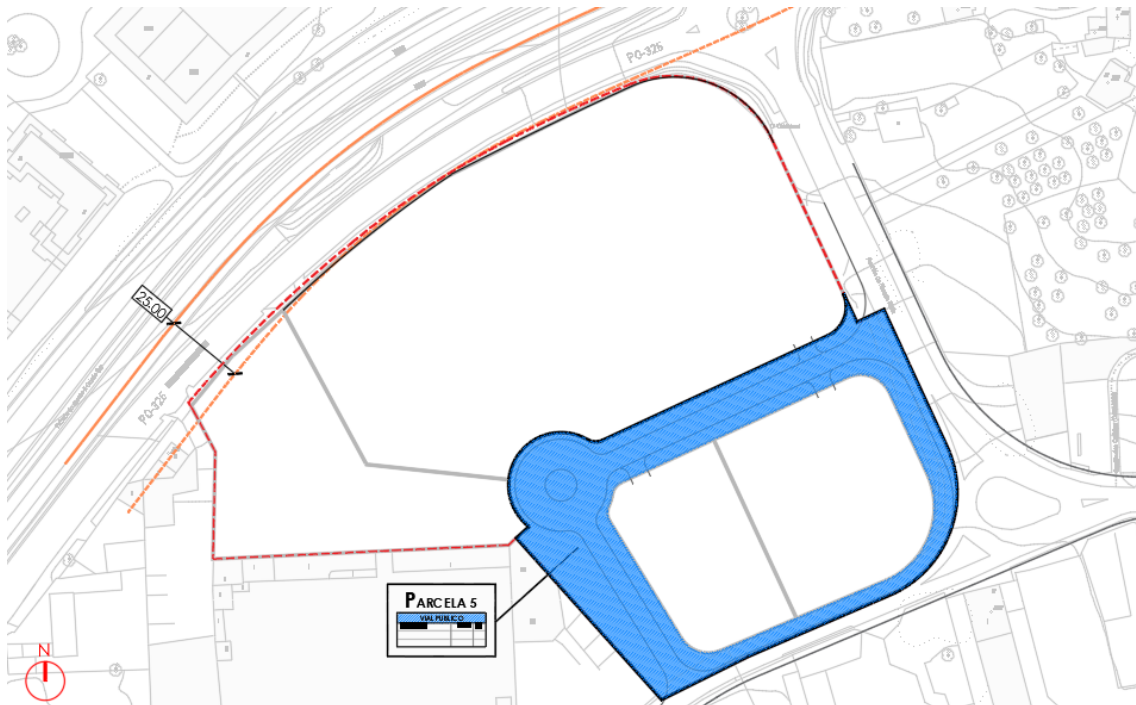


Imagen 11. Parcela de resultado 05 (viario)

07.2.2 PARCELA DE RESULTADO 06 (VIARIO)

- Superficie: 238,00 m²
- Edificabilidad:..... 0,00 m²
- Lindero Norte:..... Av. Ricardo Mella
- Lindero Este:..... Av. Ricardo Mella
- Lindero Sur: Parcela 01 / Parcela 03
- Lindero Oeste: Av. Ricardo Mella

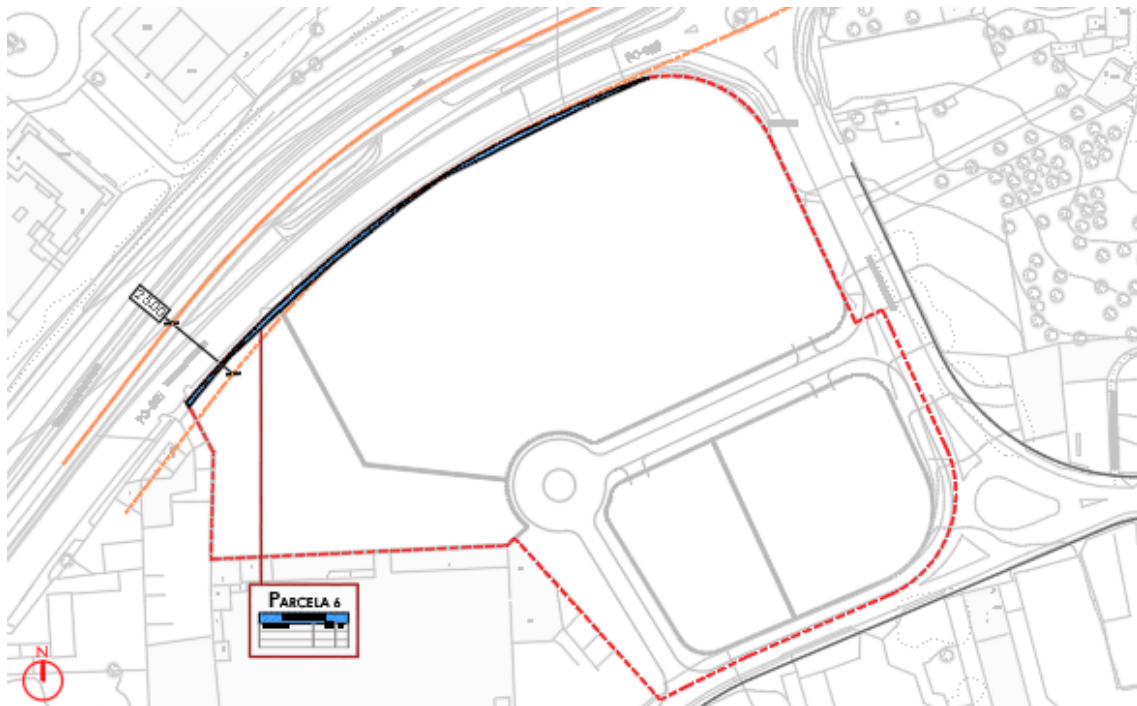


Imagen 12. Parcela de resultado 06 (viario)



07.3 CORRESPONDENCIA

Dispone el artículo 254 del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia que

“Este documento se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras”

A estos efectos, la referida correspondencia se refleja en el cuadro que incluimos a continuación.

PARCELA ORIGEN	PROPIETARIO	TITULARIDAD	SUPERFICIE APORTADA	% SECTOR
Parcela 1	DALPHI METAL ESPAÑA S.L.	100%	4420,52 m ²	14,26%
Parcela 2	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	3832,11 m ²	12,36%
Parcela 3	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	3310,01 m ²	10,68%
Parcela 4	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	4801,34 m ²	15,49%
Parcela 5	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	3459,23 m ²	11,16%
Parcela 6	MARRUBIO INVERSIONES, S.L.	100%	2562,17 m ²	8,27%
Parcela 7	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	3236,33 m ²	10,44%
Parcelas 8 y 9	CONCELLO VIGO	100 %	2863,86 + 2510,60 m ² - 2320 m ² (expropiación)	10,65 %
TOTAL:			28676,17 m²	100,00%

PARCELA RESULTADO	ADJUDICATARIO	TITULARIDAD	SUPERFICIE ADJUDICADA	% SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL ASIGNADA
Parcela 1	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	14104,00 m ²	49,18%	14051,24 m ²
Parcela 2	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	3389,00 m ²	10,88%	5668,14 m ²
Parcela 3	MARRUBIO INVERSIONES, S.L.	100%	2294,00 m ²	8,94%	2867,60 m ²
Parcela 4	DALPHI METAL ESPAÑA, S.L.	100%	4056,00 m ²	14,14%	6089,02 m ²
Parcela 5	CONCELLO DE VIGO	100%	4595,00 m ²	16,02%	0,00 m ²
Parcela 6	CONCELLO DE VIGO	100%	238,00 m ²	0,83%	0,00 m ²
TOTAL:			28676,00 m²	100,00%	28676,00 m²

*Existe una mínima diferencia, de 0,17 m², en la superficie total del ámbito, que responde a una adecuación a la realidad actual del mismo.

Y, a fin de dotar a los anteriores cuadros-resumen de la mayor claridad expositiva posible, incluimos a continuación el siguiente, con la correspondencia entre las parcelas de origen y de resultado:

PARCELA DE RESULTADO	PARCELA DE ORIGEN	ADJUDICATARIO
Parcela 1	Parcelas 2, 3 y 4	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 2	Parcelas 5 y 7	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.
Parcela 3	Parcela 6	MARRUBIO INVERSIONES, S.L.
Parcela 4	Parcela 1	DALPHI METAL ESPAÑA, S.L.
Parcela 5	Parcelas 8 y 9	CONCELLO DE VIGO
Parcela 6	Parcela 9	CONCELLO DE VIGO

08 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

08.1 ESTIMACIÓN DE GASTOS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD

RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	EUROS
1 COSTES DE URBANIZACIÓN	931.139,30 €
2 OTROS COSTES (Honorarios, tasas y otros)	200.000,00 €
TOTAL	1.131.139,30 €
IVA (21%)	237.539,25 €
TOTAL	1.368.678,55 €

08.2 DISTRIBUCIÓN DE LOS GATOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

Los costes de gestión y urbanización se adjudican íntegramente a los propietarios privados.

La tabla de distribución de estos costes de gestión y urbanización, si atendemos exclusivamente a la edificabilidad asignada, es la siguiente:

PARCELA RESULTADO	ADJUDICATARIO	TITULARIDAD	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	% AFECCIÓN	AFECCIÓN ECONÓMICA
Parcela 1	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	14051,24 m ²	49,00%	554.258,26 €
Parcela 2	GLOBAL FITNESS SPORT, S.L.	100%	5668,14 m ²	19,77%	223.582,64 €
Parcela 3	MARRUBIO INVERSIONES, S.L.	100%	2867,60 m ²	10,00%	113.113,93 €
Parcela 4	DALPHI METAL ESPAÑA, S.L.	100%	6089,02 m ²	21,23%	240.184,47 €
Parcela 5	CONCELLO DE VIGO	100%	0,00 m ²	0,00%	0,00 €
Parcela 6	CONCELLO DE VIGO	100%	0,00 m ²	0,00%	0,00 €
TOTAL:			28676,00 m²	100,00%	1.131.139,30 €

La sociedad GLOBAL FITNESS SPORT, S.L. y la sociedad DALPHI METAL ESPAÑA, S.L. han suscrito un Acuerdo de gestión urbanística en virtud del que GLOBAL FITNESS SPORT, S.L. asume el porcentaje de participación que corresponde a DALPHI METAL ESPAÑA, S.L. en los costes de gestión y urbanización del presente desarrollo urbanístico (21,23 % de los costes de gestión y urbanización asignados a la Parcela 4). Se adjunta como **ANEXO 03** copia del este Acuerdo.

La Junta de Compensación girará las cuotas de gestión y urbanización que corresponderían a la Parcela 4 de DALPHI METAL ESPAÑA conforme al cuadro anterior, a la sociedad GLOBAL FITNESS SPORT S.L., según se vayan aprobando en el seno de la Junta, para su debido abono.

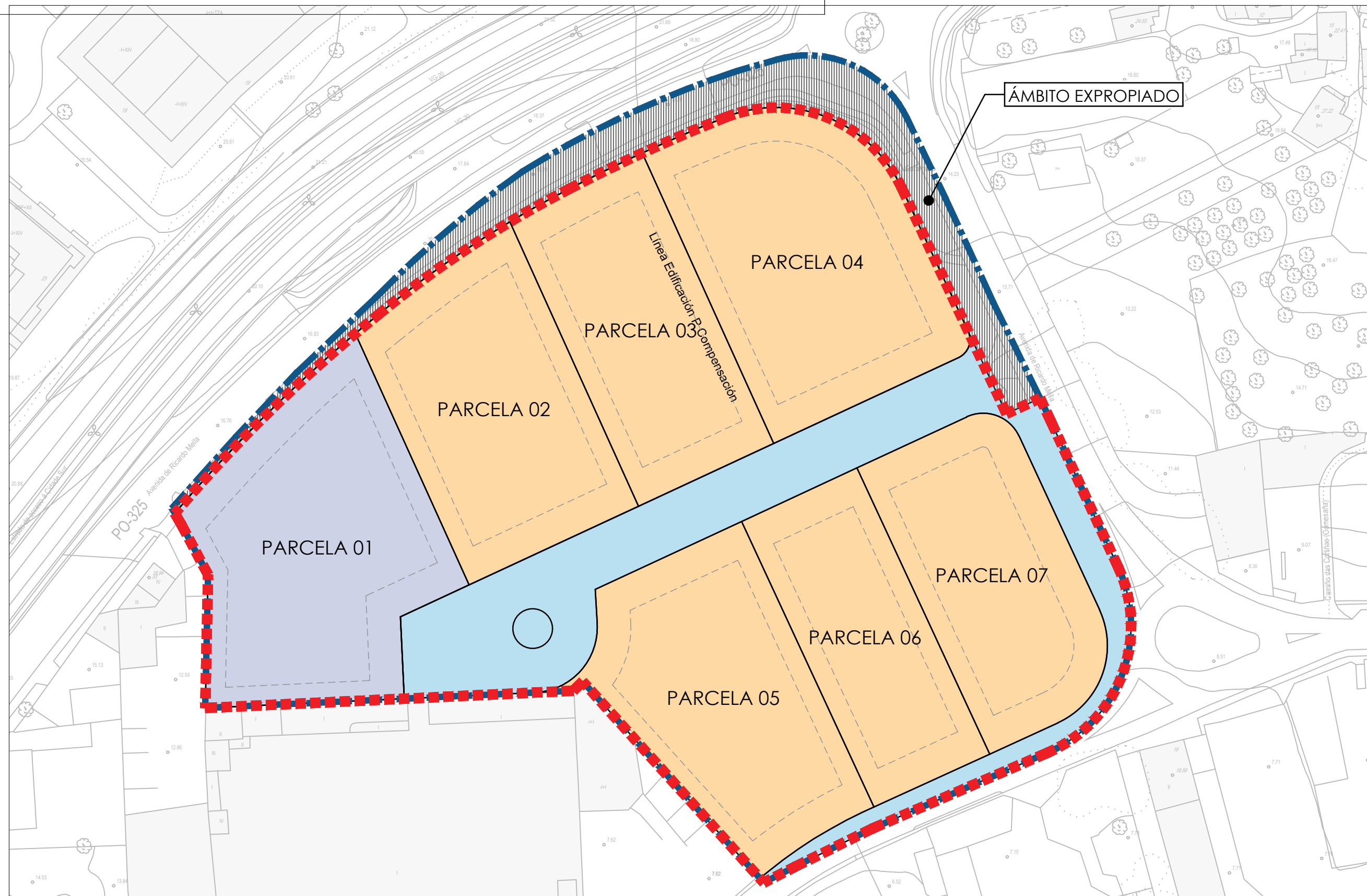
Las partes están conformes en atribuirle eficacia frente a terceros adquirentes a este Acuerdo, en tanto que obligación que pasa a recaer sobre la propiedad de las Parcelas de resultado 1 y 2, en la proporción que a cada una corresponda por su participación global en la Junta de Compensación. En consecuencia, la venta o cesión por parte de GLOBAL FITNESS SPORT, S.L. de las parcelas de resultado que le han sido adjudicadas (Parcela 1 y Parcela 2) exigirá informar al tercero o terceros adquirentes de la/s misma/s

de la existencia de este Acuerdo de gestión urbanística, y requerir su expresa aceptación y subrogación en todas las obligaciones asumidas por el cedente, incluido el deber de asumir el porcentaje de participación que corresponde a DALPHI METAL ESPAÑA, S.L. en los costes de gestión y urbanización del presente desarrollo urbanístico (en la proporción que corresponda a cada una de las dos parcelas de resultado afectadas, Parcela 1 y Parcela 2). El nuevo o nuevos propietarios responderán frente a la Junta de Compensación de dichos costes en los mismos términos antes señalados. Mientras no se produzca la expresa aceptación y subrogación en todas las obligaciones, GLOBAL FITNESS SPORT, S.L. responderá solidariamente de las mismas con el nuevo o nuevos propietarios.

09 EFECTOS DE LA APROBACIÓN

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación producirá los siguientes efectos:

- Transmisión al Concello de Vigo, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria (en caso de existir).
- Subrogación de las antiguas parcelas por las nuevas que resulten, con plena eficacia real.
- Afectación de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación. Ello incluye la asunción por los posibles adquirentes de las Parcelas d resultado 1 y 2 de la obligación de abono de las cuotas de urbanización que corresponden a la Parcela de resultado 4 asignada a Dalphi Metal España S.L. conforme a los acuerdos anteriormente referenciados.



Arquitecto:
PIDRO DE LA PUENTE CRESPINO

Promotor:
 Global Fitness Sport SL
 Situación:
 Navia, VIGO

Clave:
 P0504
 Fecha:
 Abr 24

Escala:
 A3: 1/1000

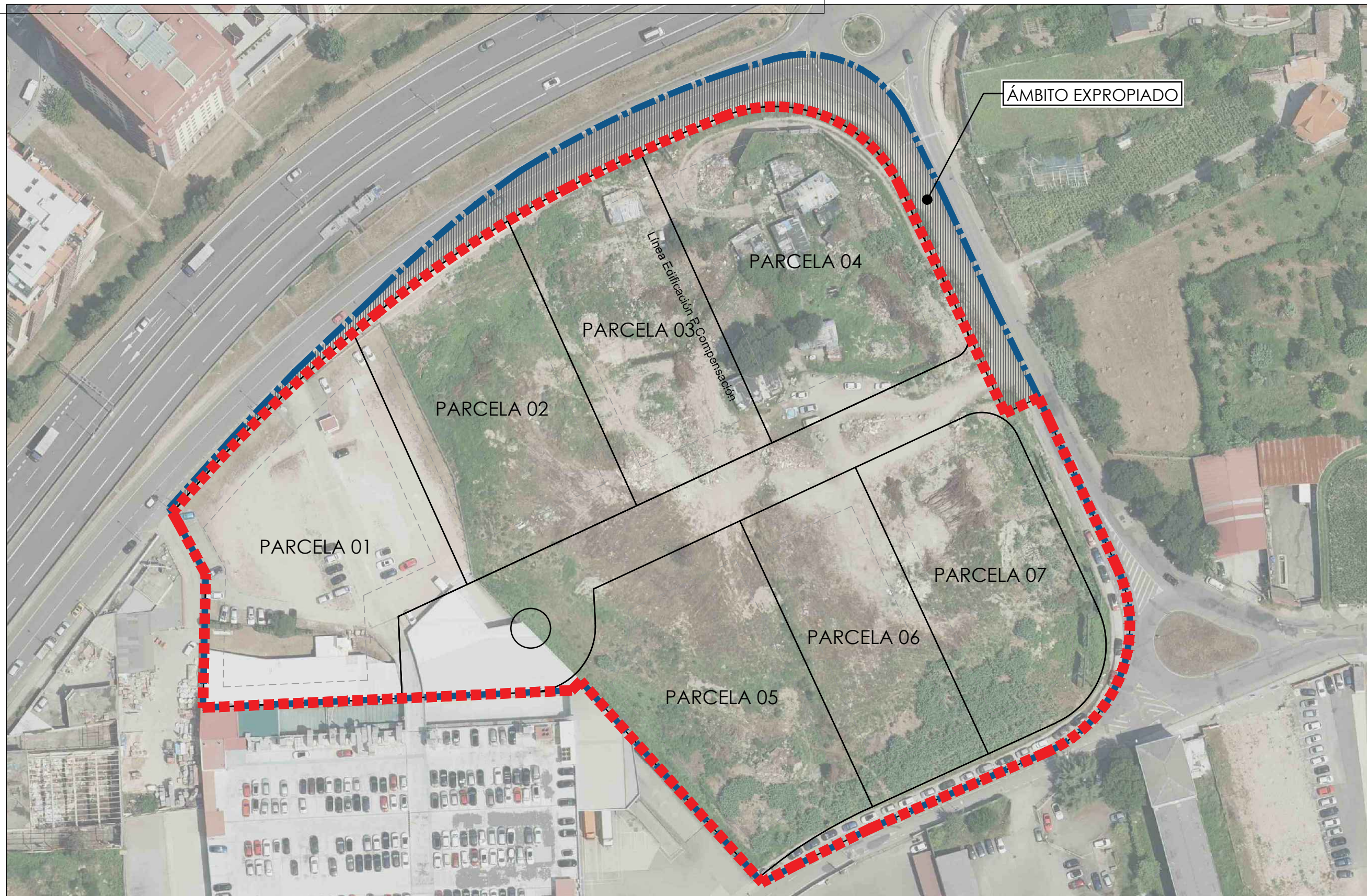
Proyecto:
 Proyecto de compensación
 de la UE-IND II-04
 San Andrés de Comesaña

Título del plano:
 Situación sobre
 Cartografía oficial

Nº del plano:
S.01

	ESTUDIO DE DETALLE*		PROYECTO COMPENSACIÓN**		DELIMITACIÓN ACTUAL***	
DALPHI METAL	PARCELA 01	4815,19 m ² 4815,19 m²	PARCELA 01	4420,52 m ² 4420,52 m²	PARCELA 01	4420,52 m ² 4420,52 m²
HABITARES	PARCELA 02	3253,38 m ² 18561,40 m²	PARCELA 02	3832,11 m ² 18639,02 m²	PARCELA 02	3832,11 m ² 21201,19 m²
	PARCELA 03	3338,53 m ²	PARCELA 03	3310,01 m ²	PARCELA 03	3310,01 m ²
	PARCELA 04	4956,88 m ²	PARCELA 04	4801,34 m ²	PARCELA 04	4801,34 m ²
	PARCELA 05	4455,18 m ²	PARCELA 05	3459,23 m ²	PARCELA 05	3459,23 m ²
	PARCELA 06	2557,43 m ²	PARCELA 06	3236,33 m ²	PARCELA 06	3236,33 m ²
	PARCELA 07	2245,12 m ² 2245,12 m²	PARCELA 07	2562,17 m ² 2562,17 m²	PARCELA 07	2562,17 m ²
	CONCELLO DE VIGO	TOTAL	30996,17 m² 30996,17 m²	TOTAL	30996,17 m² 30996,17 m²	TOTAL
URBANIZACIÓN	VIAL INTERIOR	2863,86 m ² 5374,46 m²	VIAL INTERIOR	2863,86 m ² 5374,46 m²	VIAL INTERIOR	2863,00 m ² 3054,46 m²
	REG. VIALES	2510,60 m ²	REG. VIALES	2510,60 m ²	REG. VIALES	191,46 m ²
TOTAL	SUP. ÁMBITO	30996,17 m² 30996,17 m²	SUP. ÁMBITO	30996,17 m² 30996,17 m²	SUP. ÁMBITO	28676,17 m² 28676,17 m²

- * ESTUDIO DE DETALLE EXP.5593/411 Aprobado definitivamente 26/06/2000
- ** PROYECTO COMPENSACIÓN EXP. 4139/401 Aprobado definitivamente 11/04/2002
- *** DELIMITACIÓN ACTUAL EXP. Línea y Rasante 16.095/411. Expropiaciones realizadas 2.320 m²



ÁMBITO EXPROPIADO

Línea Edificación y Compensación

PARCELA 01

PARCELA 02

PARCELA 03

PARCELA 04

PARCELA 05

PARCELA 06

PARCELA 07

Arquitecto:
PEDRO DE LA PUENTE CRESPO

Promotor:
 Global Fitness Sport SL
 Situación:
 Navia, VIGO

Clave:
 P0504
 Fecha:
 Abr 24

Escala:
 A3: 1/1000

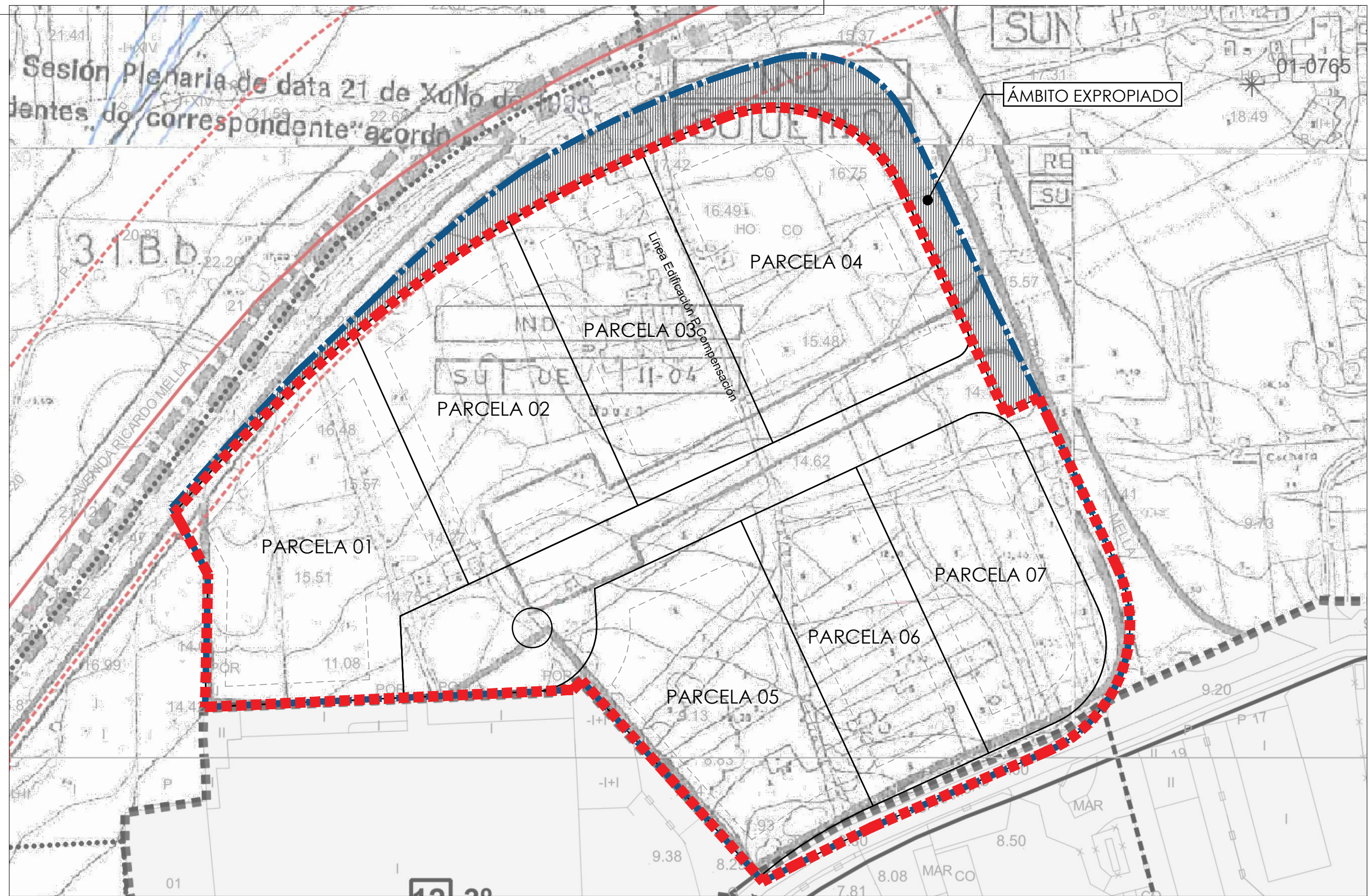
Proyecto:
 Proyecto de compensación
 de la UE-IND II-04
 San Andrés de Comesaña

Título del plano:
 Situación sobre
 ortofoto

Nº del plano:
S.02

ESTUDIO DE DETALLE*		PROYECTO COMPENSACIÓN**		DELIMITACIÓN ACTUAL***	
DALPHI METAL	PARCELA 01 4815,19 m ² 4815,19 m ²	PARCELA 01 4420,52 m ² 4420,52 m ²	DALPHI METAL	PARCELA 01 4420,52 m ² 4420,52 m ²	* ESTUDIO DE DETALLE EXP. 5593/41 I Aprobado definitivamente 26/06/2000 ** PROYECTO COMPENSACIÓN EXP. 4139/40 I Aprobado definitivamente 11/04/2002 *** DELIMITACIÓN ACTUAL EXP. Línea y Rasante 16.095/41 I. Expropiaciones realizadas 2.320 m ²
HABITARES	PARCELA 02 3253,38 m ² 18561,40 m ²	PARCELA 02 3832,11 m ² 18639,02 m ²	GLOBAL FITNESS SPORT SL	PARCELA 02 3832,11 m ² 21201,19 m ²	
	PARCELA 03 3338,53 m ²	PARCELA 03 3310,01 m ²		PARCELA 03 3310,01 m ²	
	PARCELA 04 4956,88 m ²	PARCELA 04 4801,34 m ²		PARCELA 04 4801,34 m ²	
	PARCELA 05 4455,18 m ²	PARCELA 05 3459,23 m ²		PARCELA 05 3459,23 m ²	
	PARCELA 06 2557,43 m ²	PARCELA 06 3236,33 m ²		PARCELA 06 3236,33 m ²	
	PARCELA 07 2245,12 m ² 2245,12 m ²	PARCELA 07 2562,17 m ² 2562,17 m ²		PARCELA 07 2562,17 m ²	
CONCELLO DE VIGO			URBANIZACIÓN	VIAL INTERIOR 2863,00 m ² 3054,46 m ²	
	VIAL INTERIOR 2863,86 m ² 5374,46 m ²	VIAL INTERIOR 2863,86 m ² 5374,46 m ²		REG. VIALES 191,46 m ²	
	REG. VIALES 2510,60 m ²	REG. VIALES 2510,60 m ²	TOTAL	SUP. ÁMBITO 28676,17 m ² 28676,17 m ²	
TOTAL	SUP. ÁMBITO 30996,17 m ² 30996,17 m ²	SUP. ÁMBITO 30996,17 m ² 30996,17 m ²			





	ESTUDIO DE DETALLE*		PROYECTO COMPENSACIÓN**		DELIMITACIÓN ACTUAL***	
DALPHI METAL	PARCELA 01	4815,19 m ²	4815,19 m ²	PARCELA 01	4420,52 m ²	4420,52 m ²
HABITARES	PARCELA 02	3253,38 m ²	18561,40 m ²	PARCELA 02	3832,11 m ²	21201,19 m ²
	PARCELA 03	3338,53 m ²		PARCELA 03	3310,01 m ²	
	PARCELA 04	4956,88 m ²		PARCELA 04	4801,34 m ²	
	PARCELA 05	4455,18 m ²		PARCELA 05	3459,23 m ²	
	PARCELA 06	2557,43 m ²		PARCELA 06	3236,33 m ²	
	PARCELA 07	2245,12 m ²	2245,12 m ²	PARCELA 07	2562,17 m ²	2562,17 m ²
	CONCELLO DE VIGO					
URBANIZACIÓN	VIAL INTERIOR	2863,86 m ²	5374,46 m ²	VIAL INTERIOR	2863,00 m ²	3054,46 m ²
	REG. VIALES	2510,60 m ²		REG. VIALES	191,46 m ²	
TOTAL	SUP. ÁMBITO	30996,17 m ²	30996,17 m ²	SUP. ÁMBITO	30996,17 m ²	30996,17 m ²

- * ESTUDIO DE DETALLE EXP.5593/411 Aprobado definitivamente 26/06/2000
- ** PROYECTO COMPENSACIÓN EXP. 4139/401 Aprobado definitivamente 11/04/2002
- *** DELIMITACIÓN ACTUAL EXP. Línea y Rasante 16.095/411. Expropiaciones realizadas 2.320 m²

Arquitecto: **PEDRO DE LA PUENTE CRESPO**

Promotor: Global Fitness Sport SL
Situación: Navia, VIGO

Clave: P0504
Fecha: Abr 24

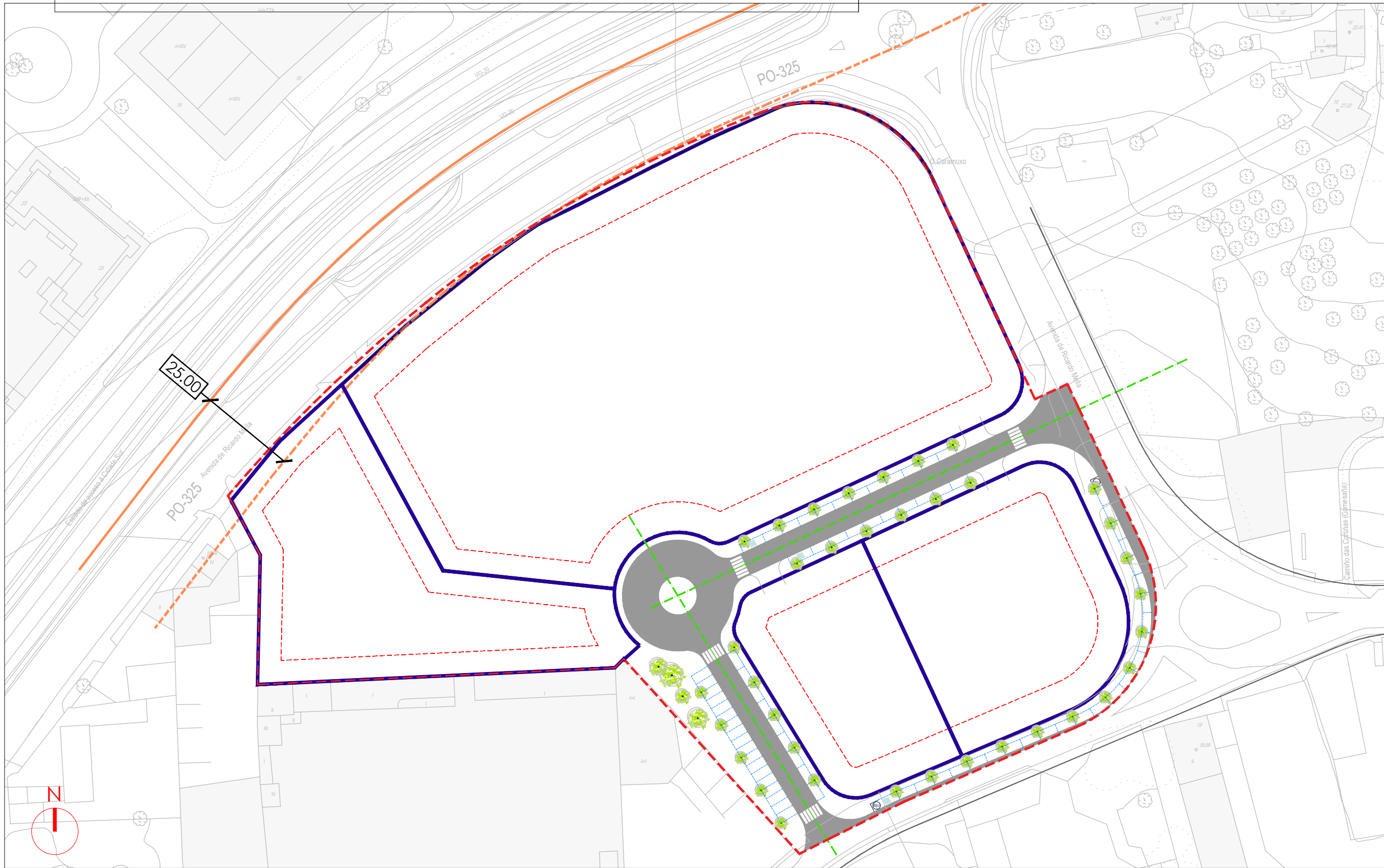
Escala: A3: 1/1000


Proyecto: Proyecto de compensación de la UE-IND II-04 San Andrés de Comesaña

Título del plano: Situación sobre Planeamiento

Nº del plano: **S.03**





Arquitecto:

PEDRO DE LA PUENTE CRESPO

Promotor:
 Global Fitness Sport SL
 Situación:
 Navia, VIGO


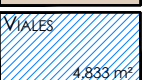
Clave:
 P0504
 Fecha:
 Abr 24

Escala:
 A3: 1/1000

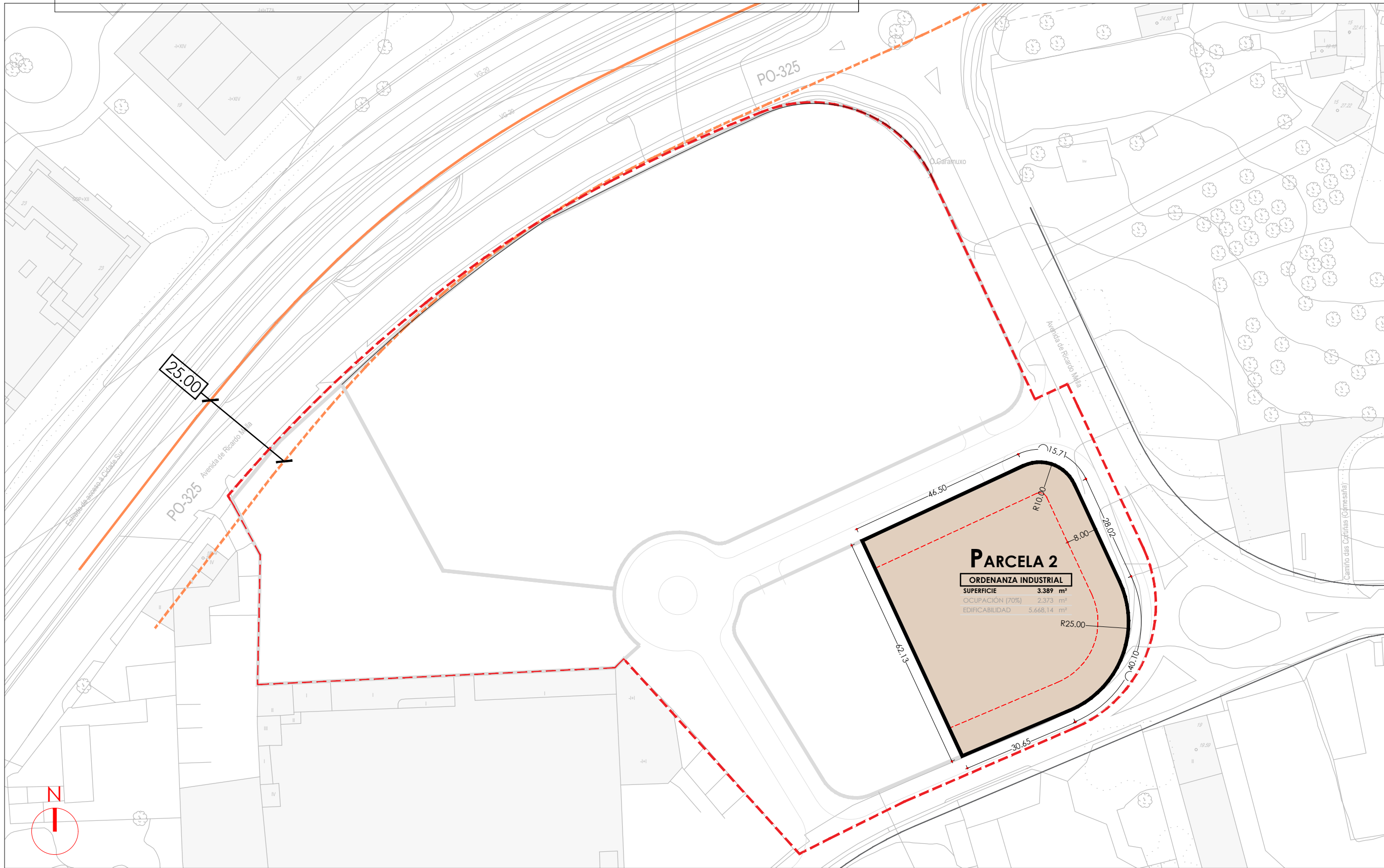
Proyecto:
 Proyecto de compensación
 de la UE-IND II-04
 San Andrés de Comesaña

Título del plano:
 Imagen Final
 Parcela resultantes

Nº del plano:
P.00

ÁMBITO REFORMADO  28.676 m ²	SUELO RESULTADO 23.843 m ²	ORD. TERCIARIO Sup. 14.104,00 m ² Edific. 14.051,24 m ²	14.104 m ² PARCELA 1 Edific. 14.051,24 m ²
	VIALES 4.833 m ²	ORD. INDUSTRIAL Sup. 9.739,00 m ² Edific. 14.624,76 m ²	PARCELA 2 3389 m ² Edific. 5.668,14 m ² PARCELA 3 2294 m ² Edific. 2.867,60 m ² PARCELA 4 4.056 m ² Edific. 6.089,02 m ² PARCELA 5 4.595 m ² PARCELA 6 238 m ²
	VIALES  4.833 m ²		





Arquitecto: **PEDRO DE LA PUENTE CREJESPO**

Promotor: Global Fitness Sport SL
Situación: Navia, VIGO

Clave: P0504
Fecha: Abr 24

Escala: A3: 1/1000

Proyecto: Proyecto de compensación de la UE-IND II-04 San Andrés de Comesaña

Título del plano: Parcela resultante 02 Acotada

Nº del plano: **P.02**

ÁMBITO REFORMADO 28.676 m ²	SUELO RESULTADO 23.843 m ²	ORD. TERCIARIO Sup. 14.104,00 m ² Edific. 14.051,24 m ²	PARCELA 1 14.104 m ² Edific. 14.051,24 m ²
VIALES 4.833 m ²	VIALES 4.833 m ²	ORD. INDUSTRIAL Sup. 9.739,00 m ² Edific. 14.624,76 m ²	PARCELA 2 3389 m ² Edific. 5.668,14 m ²
			PARCELA 3 2294 m ² Edific. 2.867,60 m ²
			PARCELA 4 4.056 m ² Edific. 6.089,02 m ²
			PARCELA 5 4.595 m ²
			PARCELA 6 238 m ²

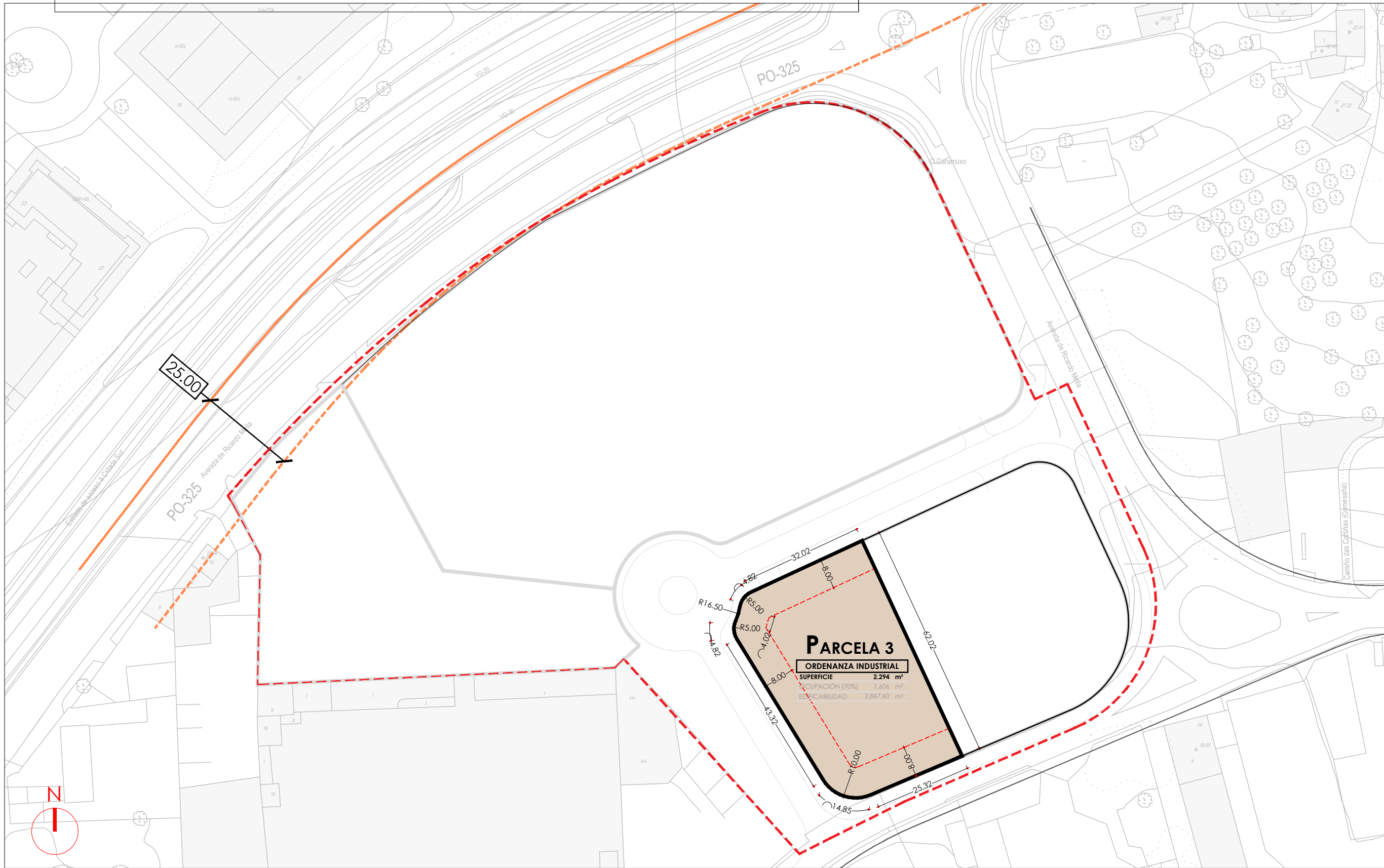
PARCELA 2 ORD. INDUSTRIAL Sup. 3.389,00 m ² Edific. 5.668,14 m ² Ocup. 2372,30 m ²	LINDEROS Norte: Vial de nueva creación (Parcela 05) Sur: Camiño Caramuxo Este: Avenida Ricardo Mella Oeste: Parcela 03
--	---



Segmento	X Inicial	Y Inicial	X final	Y final	Longitud	centro X	centro Y	Radio
1	S20270.75	4672850.35	S20257.47	4672855.21	15.71	S20261.68	4672846.14	10.00
2	S20257.47	4672855.21	S20215.32	4672835.65	46.47			
3	S20215.32	4672835.65	S20241.43	4672779.39	62.02			
4	S20241.43	4672779.39	S20269.65	4672791.36	30.65			
5	S20269.65	4672791.36	S20282.56	4672824.90	40.10	S20259.89	4672814.38	25.00
6	S20282.56	4672824.90	S20270.75	4672850.35	28.06			
7	S20270.75	4672850.35	S20270.75	4672850.35	0.00	S20270.75	4672850.35	0.00

01 P0504 Parcela resultante.dwg






ÁMBITO REFORMADO 28.676 m ²	SUELO RESULTADO 23.843 m ²	ORD. TERCIARIO Sup. 14.104,00 m ² Edific. 14.051,24 m ²	PARCELA 1 14.104 m ² Edific. 14.051,24 m ²
VIALES 4.833 m ²	VIALES 4.833 m ²	ORD. INDUSTRIAL Sup. 9.739,00 m ² Edific. 14.624,76 m ²	PARCELA 2 3389 m ² Edific. 5.668,14 m ²
			PARCELA 3 2294 m ² Edific. 2.867,60 m ²
			PARCELA 4 4.056 m ² Edific. 6.089,02 m ²
			PARCELA 5 4.595 m ²
			PARCELA 6 238 m ²

PARCELA 3	LINDEROS
ORD. INDUSTRIAL	Norte Vial de nueva creación (Parcela 05)
Sup. 2.294,00 m ² Edific. 2.373,60 m ² Ocup. 1.605,80 m ²	Sur Camión Caramuxo
	Este Parcela 02
	Oeste Vial de nueva creación (Parcela 05)



Segmento	X Inicial	Y Inicial	X final	Y final	Longitud	centro X	centro Y	Radio
1	S20241.43	4672779.39	S20215.32	4672835.65	62,02			
2	S20215.32	4672835.65	S20186.25	4672822.16	32,05			
3	S20186.25	4672822.16	S20183.43	4672818.48	4,82	S20188.35	4672817.62	5,00
4	S20183.43	4672818.48	S20182.27	4672814.64	4,02	S20167.17	4672821.29	16,50
5	S20182.27	4672814.64	S20182.58	4672810.01	4,82	S20186.84	4672812.62	5,00
6	S20182.58	4672810.01	S20205.09	4672773.24	43,12			
7	S20205.09	4672773.24	S20217.53	4672769.25	14,23	S20213.62	4672778.46	10,00
8	S20217.53	4672769.25	S20241.43	4672779.39	25,97			


PEDRO DE LA PUENTE CRESPO
 Arquitecto:

Promotor: Global Fitness Sport SL
 Situación: Navia, VIGO

Clave: P0504
 Fecha: Abr 24

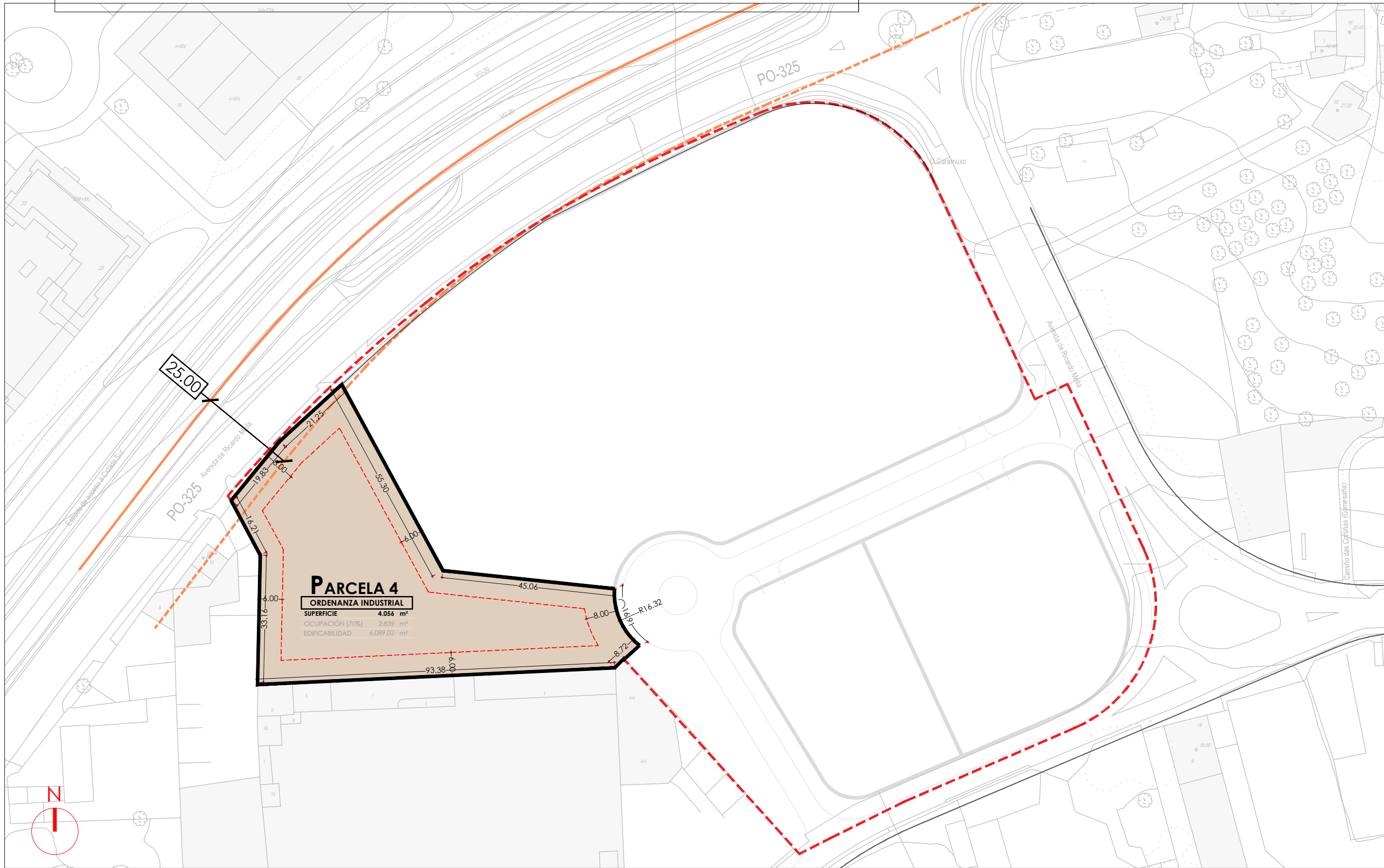
Escala: A3: 1/1000

Proyecto: Proyecto de compensación de la UE-IND II-04
 San Andrés de Comesaña

Título del plano: Parcela resultante 03 Acotada

Nº del plano: **P.03**





PARCELA 4
ORDENANZA INDUSTRIAL
 SUPERFICIE 4.056 m²
 OCUPACIÓN (70%) 2.839 m²
 EDIFICABILIDAD 6.089,02 m²



ÁMBITO REFORMADO 28.676 m ²	SUELO RESULTADO 23.843 m ²	ORD. TERCIARIO Sup. 14.104,00 m ² Edific. 14.051,24 m ²	PARCELA 1 14.104 m ² Edific. 14.051,24 m ²
	VIALES 4.833 m ²	ORD. INDUSTRIAL Sup. 9.739,00 m ² Edific. 14.624,76 m ²	PARCELA 2 3389 m ² Edific. 5.668,14 m ²
		VIALES 4.833 m ²	PARCELA 3 2294 m ² Edific. 2.867,60 m ²
			PARCELA 4 4.056 m ² Edific. 6.089,02 m ²
			PARCELA 5 4.595 m ²
			PARCELA 6 238 m ²

PARCELA 4 ORD. INDUSTRIAL Sup. 4.056,00 m ² Edific. 6.089,02 m ² Ocup. 2.838,00 m ²	LINDEROS
	Norte Parcela 01 / Avenida Ricardo Mella
	Sur Parcela catastral 0230811NG2703S0001PE
	Este Parcela 01 / Vial de nueva creación (Parcela 05)
	Oeste Parcela catastral 0230826NG2703S0001EE



Segmento	X Inicial	Y Inicial	X final	Y final	Longitud	centro X	centro Y	Radio
1	S20241.43	4672779.39	S20215.32	4672835.65	62,02			
2	S20215.32	4672835.65	S20186.25	4672822.16	32,05			
3	S20186.25	4672822.16	S20183.43	4672818.48	4,82	S20188.35	4672817.62	5,00
4	S20183.43	4672818.48	S20182.27	4672814.64	4,02	S20167.17	4672821.29	16,50
5	S20182.27	4672814.64	S20182.58	4672810.01	4,82	S20186.84	4672812.62	5,00
6	S20182.58	4672810.01	S20205.09	4672773.24	43,12			
7	S20205.09	4672773.24	S20217.53	4672769.25	14,23	S20213.62	4672778.46	10,00
8	S20217.53	4672769.25	S20241.43	4672779.39	25,97			

Arquitecto: **PEDRO DE LA PUENTE CREJPO**

Promotor: Global Fitness Sport SL
Situación: Navía, VIGO

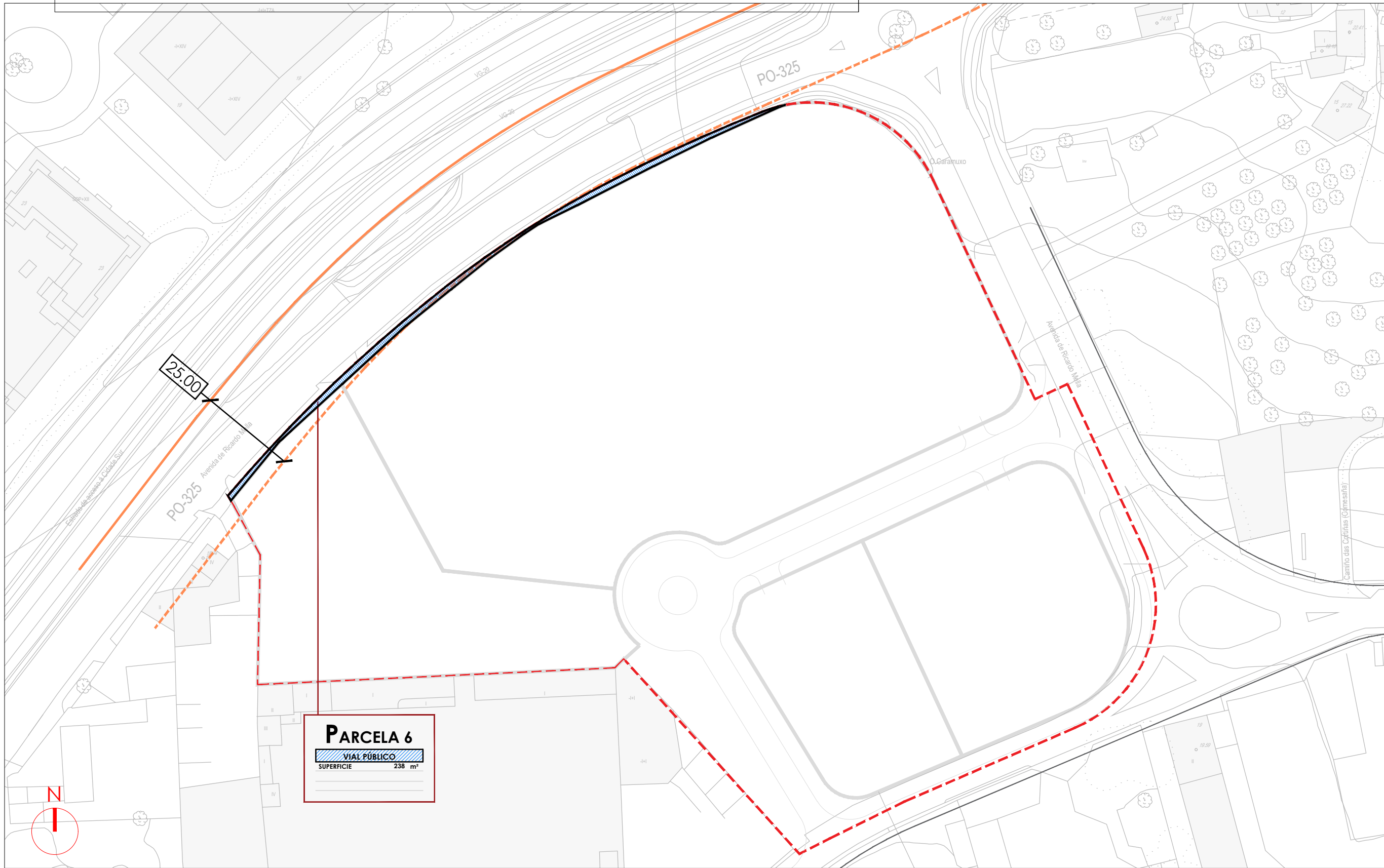
Clave: P0504
Fecha: Abr 24

Escala: A3: 1/1000

Proyecto: Proyecto de compensación de la UE-IND II-04
San Andrés de Comesaña

Título del plano: Parcela resultante 04
Acotada

Nº del plano: **P.04**



PARCELA 6
VIAL PÚBLICO
 SUPERFICIE 238 m²

ÁMBITO REFORMADO 28.676 m ²	SUELO RESULTADO 23.843 m ²	ORD. TERCIARIO Sup. 14.104,00 m ² Edific. 14.051,24 m ²	14.104 m ² PARCELA 1 Edific. 14.051,24 m ²
VIALES 4.833 m ²	VIALES 4.833 m ²	ORD. INDUSTRIAL Sup. 9.739,00 m ² Edific. 14.624,76 m ²	PARCELA 2 3389 m ² Edific. 5.668,14 m ²
			PARCELA 3 2294 m ² Edific. 2.867,60 m ²
			PARCELA 4 4.056 m ² Edific. 6.089,02 m ²
			PARCELA 5 4.595 m ²
			PARCELA 6 238 m ²

PARCELA 6 VIAL PÚBLICO Sup. 238,00 m ² Edific. 00,00 m ² Ocup. 00,00 m ²	LINDEROS Norte: Avenida Ricardo Mella Sur: Parcela 3, Parcela 1 Este: Avenida Ricardo Mella Oeste: Avenida Ricardo Mella
---	---



Nº del plano: **P.06**

Título del plano: Parcela resultante 06 (VIARIO)

Proyecto: Proyecto de compensación de la UE-IND II-04 San Andrés de Comesaña

Escala: A3: 1/1000

Clave: P0504
Fecha: Abr 24

Promotor: Global Fitness Sport SL
Situación: Navia, VIGO

Arquitecto: **PEDRO DE LA PUENTE CREJPO**